# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS KÜLTERÜLETI 0370/3, 0370/4, 0370/5 VALAMINT A 0356/35 ÉS 0356/37 HRSZ-Ú FÖLDRÉSZLETEKEN TERVEZETT FEJLESZTÉSEK MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA ÉRDEKÉBEN A 3318 JELŰ (BALMAZÚJVÁROS – HAJDÚBÖSZÖRMÉNY) ÖSSZEKÖTŐ ÚT – M35 AUTÓPÁLYA – 0350/3 HRSZ-Ú CSATORNA – 0376 HRSZ-Ú ÁROK – MEGLÉVŐ BELTRÜLET HATÁR ÁLTAL HATÁROLT TELEKTÖMB RENDEZÉSÉNEK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Tervező:

Kőszeghy Ábel

okl. településmérnök TT 09-0655, SZTT 09-0655

KőszeghyArt Bt.

2024

# ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ: KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: koszeghyart@gmail.com

KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 25977969-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754
PH

OKLEVELES TELEPÜLÉSMÉRNÖK: KŐSZEGHY ÁBEL TT-09-0655 .....

# Tartalom

Bevezető ..... 4

Eljárásrend, a további tervezési folyamat ..... 8

Módosítási igény, a módosítással érintett terület és környezetének bemutatása ..... 9

Tervezési terület ..... 10

A tervezési terület vizsgálata ..... 16

Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására ..... 25

A hatályos HÉSZ előírásai ..... 26

Korlátozások vizsgálata ..... 33

Természetvédelmi korlátok ..... 33

Örökségvédelmi korlátok ..... 37

A hatályos és a tervezett településrendezési eszközök bemutatása ..... 41

Hatályos településszerkezeti terv ..... 41

Hatályos szabályozási terv ..... 42

Tervezett szabályozási terv ..... 43

A tervezett változtatások ..... 44

Biológiai aktivitásérték számítás ..... 45

Beépítési terv ..... 46

Várható infrastrukturális igény ..... 48

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei ..... 50

Összefoglalás ..... 52

Tervlapok nagyobb felbontásban ..... 53

# Bevezető

Hajdúböszörmény város településrendezési eszközeinek módosítását kérelmezte a Weerts Logistic Park Thirty Five Kft. (a továbbiakban Célmegvalósító) a külterületi 0370/3, 0370/4, 0370/5 és 0356/35 és 0356/37 hrsz-ú földrészletek tekintetében. A kérelmezett területen a Célmegvalósító raktárcsarnokok megépítését tervezi, melyek több ütemben valósulnának meg. Az ingatlanok a település külterületén, a belterülettől keleti irányban, az M35 autópályától keletre, a 3318 jelű összekötőúttól északra helyezkednek el, ezért logisztikai fejlesztéshez megfelelő helyszínt biztosítanak. (A 0356/35 és 0356/37 hrsz-ú földrészlet a közelmúltban került kialakításra a 0356/25 és 0356/26 hrsz-ú földrészletek alakítását követően.) A kérelemben foglaltak alapján az érintett földrészletek egyéb (ipari) gazdasági zónájának beépítési paramétereit szükséges módosítani, valamint a telkeket érintő közlekedési területek módosítására irányulnak, úgy hogy azok közlekedési kapcsolata megmaradjon, viszont a lehető legkisebb térmértékben korlátozzák a beépítést. Az ingatlanok összes területe 13,31 ha. A tervezési terület az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII.16.) Korm. rendelet 2.§-ának figyelembe vételével a 3318 jelű Balmazújváros-Hajdúböszörmény összekötő út – M35 /Görbeháza-Berettyóújfalu/ autópálya – 0350/3 hrsz-ú csatorna – 0376 hrsz-ú árok – 371/2 hrsz-ú út – meglévő belterületi határ által határolt telektömb.

A Célmegvalósító a tervezési területeken két telephelyen (0370/3-5 és 0356/35 és 0356/37 hrsz) kívánja megvalósítani fejlesztési elképzeléseit. Az északi telephely a tervezett módosításokat követő telekalakítási eljárások következtében 9,98 ha területű lehet, míg a délebbi cca. 3 ha területű lenne. Ehhez szükséges a területek déli határában kijelölt közlekedési területek törlése is, melyek közül az egyik II. rendű közlekedési célú közterületként a másik közforgalom elől el nem zárható magánútként szerepel a hatályos

szabályozásban. Ahhoz, hogy a környező telkek megközelítése továbbra is biztosított maradhasson a II. rendű közlekedési célú közterületként szabályozott közlekedési területet javasolt délebbre, az erdősáv alá áthelyezni a maga 16 méteres szélességével. A közlekedési terület áthelyezésével újabb földrészletek válnak érintetté:

0356/15, 0356/16, 0356/17, 0356/18, 0356/19, 0356/20, 0356/21, 0356/22, 0356/23, 0356/24, 0360/1 és 0361/1 hrsz-ú földrészletek egy-egy részterülete. (0,72 ha térmértékben)

A 0356/35 hrsz-ú földrészlet déli határában húzódó közforgalom elől el nem zárható magánútként szabályozott közlekedési terület (0356/37 hrsz-ú földrészletre lealakításra került) megszüntetése is javasolt azonban ez az állami főépítész véleményétől függően új beépítésre szánt terület kijelölésével járhat.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78/D.§ (4) bekezdése értelmében:

„**(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 hatályos szabályozási terv azonban a területet magánútként szabályozza, és tervezett szabályozási vonallal határolja. A szabályozási vonal az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. melléklet 107. pontja alapján: *„a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár."*

Amennyiben a magánútként jelölt közlekedési terület megszüntetése a Korm. rendelet előírásainak megfelelően nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, így javasoljuk a 356/20-24, 0356/37, 0356/38 és 0357/2 hrsz-ú földrészletekről, melyek megközelítése vagy jelenleg biztosított, vagy az északi oldalon kijelölésre kerülő közlekedési terület megvalósításával válik biztosítottá.

Amennyiben azonban a terület új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül, úgy a hatályos jogszabályok betartásával jelentős többlet-erdőterület kijelölés válna szükségessé, mely figyelembevételével a szabályozás helybenhagyása javasolt. Ez utóbbi esetben a 0356/35 hrsz-ú telek lehet csak beruházási terület, melynek területe 2,8 ha.

A Célmegvalósító módosítási kérelme arra irányul (a fentieken túlmenően), hogy a jelenlegi Ge-711855 építési övezeti jelölés Ge-71186X-re változzon. A hatályos építési övezeti jelölésben a Ge egyéb ipari gazdasági zónát, a 7-es szám az egyéb városépítészeti karaktert, az 1. 1-es szám a nem kialakult szabályozási kategóriát, a 2. 1-es szám a szabadonálló-általános beépítési módot, a 8-as szám a 2500 m2-es legkisebb kialakítható telekméretet, az 1. 5-ös szám a 40 %-os beépíthetőséget és 35%-os zöldfelületi fedettséget míg az utolsó szám a 8,5-12,5 méteres előírt építménymagasságot jelenti.

A módosítási igény szerint a két utolsó kód változik meg 5-ösről 6-osra illetve 5-ösről X-re. Előbbi esetben a beépíthetőség 40%-ról 50%-ra emelkedik a 35%-os zöldfelületi fedettség 25%-ra csökken, míg az utóbbi esetben az építménymagassági korlátozás 18 méterre emelkedik a jelenlegi 12,5 méteres maximumról, a legkisebb építménymagasság előírása pedig nem kerül meghatározásra.

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, figyelembe véve a Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdésének b) pontját és a fentebb leírtakat.

A tervezett módosítások helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet egyaránt érintik. A településszerkezeti terven a tervezett módosítások nem okoznak változást, mivel a II. rendű közlekedési területeket és a magánutat a településszerkezeti terv nem ábrázolja, így azok áthelyezése nem eredményez változást.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) előírásai alapján a telepítési tanulmányterv alapozza meg a településrendezési szerződés megkötését, valamint az önkormányzati döntésnek külön jogszabályban előírtakat is tartalmaznia kell.

A képviselő-testületnek lehetősége van a módosítással érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani a Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja alapján. A kiemelt fejlesztési terület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Régi R.) 2.§ 4a. pontja alapján: *„egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület"*. A módosítás megindításáról szóló döntésben erről a képviselő-testületnek rendelkeznie szükséges, mely így a tervezett módosítást a Korm. rendelet 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárás szerint teszi lehetővé véleményeztetni.

# Eljárásrend, a további tervezési folyamat

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti Célmegvalósító fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket. A telepítési tanulmányterv alapján a település önkormányzata dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról, továbbá meghatározza a településrendezési eszközök módosításának tartalmi követelményeit a Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdése alapján. A döntésnek tartalmaznia kell továbbá, amennyiben indokolt a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást is valamint az egyeztetés formáját a Korm. rendelet 78.§ (1) bekezdés b) pontja szerint. Tekintettel arra, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre így az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerinti döntést nem szükséges meghoznia a képviselő-testületnek.

A döntés meghozatalát követően a tervezéssel megbízott településtervezők beépítik a javasolt szabályozást, majd a szakhatósági és partnerségi egyeztetések során véleményeztetésre kerülnek a településrendezési eszközök tervezett módosításai. A településrendezési eszközök véleményeztetési eljárását az Korm. rendelet eljárási szabályai szerint szükséges lebonyolítani.

A tervek csak az állami főépítész hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal állami főépítészének hozzájáruló záró szakmai véleménye alapján hagyható jóvá.

# Módosítási igény, a módosítással érintett terület és környezetének bemutatása

A belgiumi Weerts Group nagyvállalat magyarországi vállalata RaktárAD Ingatlanfejlesztő Kft. több mint tizenöt hektár területet vásárolt Hajdúböszörmény külterületén, az M35-ás autópálya és a 3318 - Balmazújváros-Hajdúböszörmény összekötő út ölelésében, ahol logisztikai fejlesztést valósít meg. A beruházás keretében cca. 42.688 m2 raktár épül.

A Liège-i központú, családi tulajdonban lévő Weerts Group a logisztikai szektorban, az ingatlanfejlesztésben és az autóversenyzésben érdekelt. A logisztikai üzletág olyan nagyvállalatoknak valósított meg fejlesztéseket Belgiumban, mint az Audi, a Mondelez vagy a BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH. A vállalat nevéhez fűződik több iroda- és lakóingatlan-beruházás Belgiumban, Luxemburgban, Németországban, Romániában és Magyarországon.

Magyarországon 2015 óta van jelen Magyarországon, ahol több helyszínen is most zajlik a helyi bázisok bővítése, ill. kiépítése, amely várhatóan 2022 elejére készülnek el. A beruházásokkal a magyarországi lesz a cégcsoport legnagyobb, Belgiumon kívüli logisztikai beruházása.

A szolgáltatások kínálata mindig az adott régió igényeihez igazodik és ezek az igények határozzák meg a szolgáltató központ infrastruktúráját is.

Logisztikai szolgáltató központot olyan helyen célszerű létesíteni, ahol a makro- és mikroszintű gazdasági tényezők ezt indokolják, másrészt figyelembe kell venni azt a tényt, hogy a kialakított központ elősegíti a térség gazdasági továbbfejlődését, megnöveli a közvetlen környezet értékét, vonzza a befektetőket, ipari üzemeket.

A módosítással érintett területek a magasabb rendű jogszabályok alapján kerültek lehatárolásra. A tervezett módosításnak telektömbre kell, hogy kiterjedjen, melynek fogalmát az Étv. definiálja illetve annak veszélyhelyzeti módosítása. E veszélyhelyzeti

Korm. rendelet alapján (525/2022. (XII.16.) Korm. rendelet) a telektömböt ekként szükséges lehatárolni:

*„2. § (1) A veszélyhelyzet ideje alatt az Étv. 2. § 26. pontjától eltérően az Étv. alkalmazásában telektömbnek minősül a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt,*

*a) legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek,*

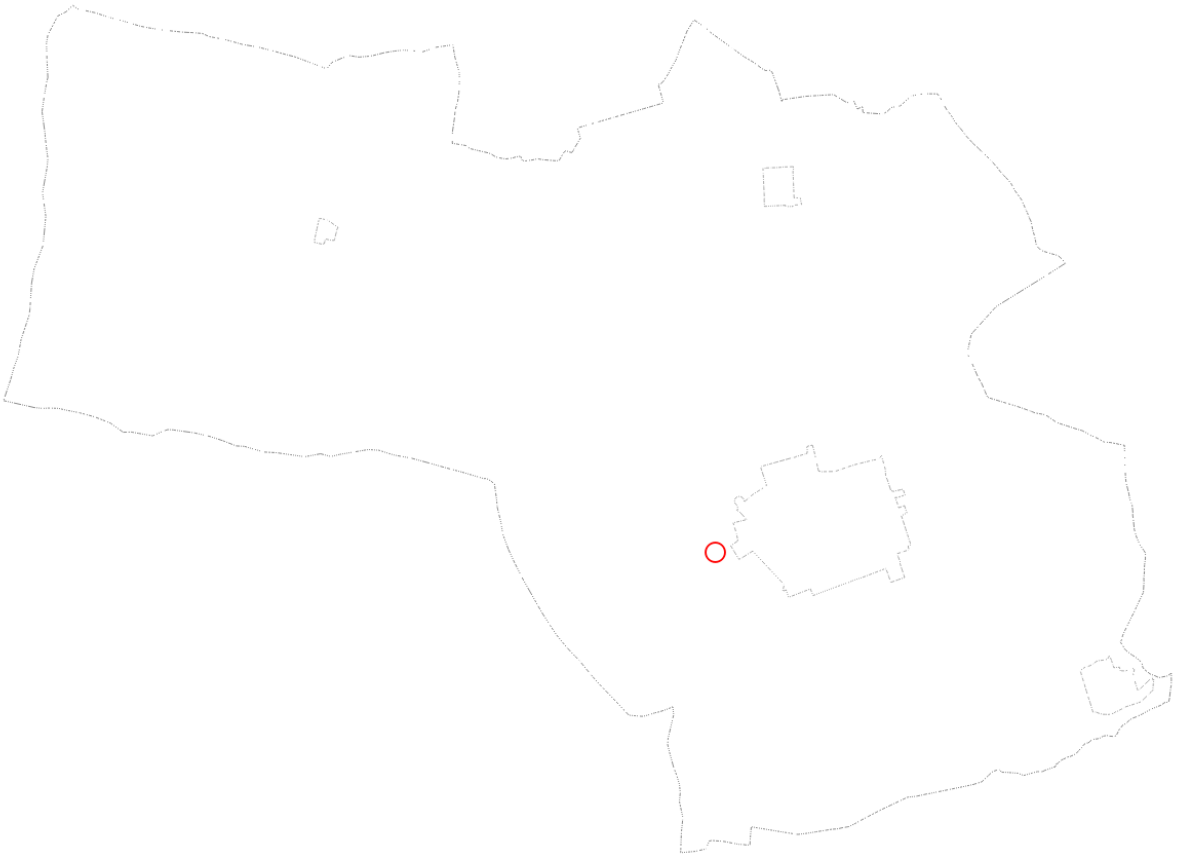
*b) legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy*

*c) több mint nyolc telekből álló telekcsoport.*

*(2) Az (1) bekezdés szerinti tömbteleknek minősül az 1998. január 1-je előtti előírások alapján kialakított, több épülettel beépített építési telek."*

## Tervezési terület

A tervezési terület a település belterületétől nyugati irányban elhelyezkedő a 3318 jelű Balmazújváros-Hajdúböszörmény összekötő út – M35 /Görbeháza-Berettyóújfalu/ autópálya – 0350/3 hrsz-ú csatorna – 0376 hrsz-ú árok – 371/2 hrsz-ú út – meglévő belterületi határ által határolt telektömb.



**1. ábra A tervezési terület elhelyezkedése a tervezési területen**

A Célmegvalósító a tervezési területen belül két helyszínen kíván raktárcsarnokokat megvalósítani. A két helyszínt egy tervezett közlekedési terület és egy erdősáv választja el egymástól. Az északi területet a 0370/3-5 hrsz-ú földrészletek telekrendezését követően kialakuló területet foglalja magába, míg a délebbi területen a 0356/35 és 0356/37 hrsz-ú földrészletből kerül kialakításra a telephely. A tervezési terület megegyezik a 2024. január 25-én jóváhagyott módosítás helyszínével. (Az északi területek szomszédságában, a 0370/2 hrsz-ú földrészleten) szintén nagyobb beruházás valósul meg, hasonló beépítési paraméterekkel, melyre az állami főépítész az OTÉK alóli felmentéshez is hozzájárult, s mely területen megvalósítandó beruházást a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.)

A hatályos településszerkezeti tervet a város önkormányzatának képviselő-testülete a 10/2007. (I.26.) Kt. határozattal hagyta jóvá, majd azon jelentősebb módosításokat hagytak jóvá a 482/2009. (X.29) és a 222/2012. (VI.28.) KT. számú határozatokkal.

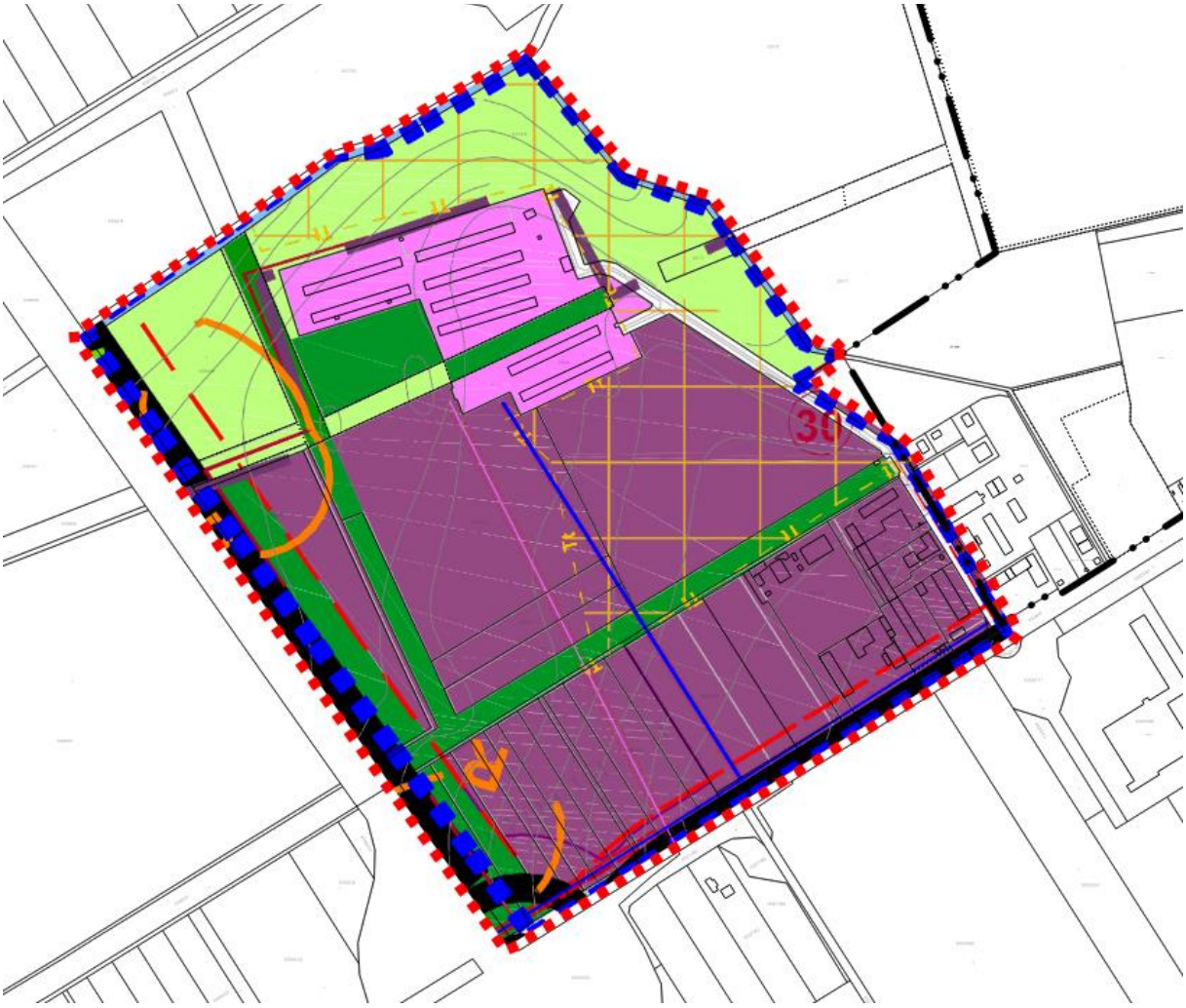
A hatályos településszerkezeti tervlap szerint a tervezési területen fekvő földrészletek ipari gazdasági terület – zavaró hatású (Gip), ipari gazdasági – egyéb (Ge), erdőterület (E), mezőgazdasági – általános terület (Má), mezőgazdasági korlátozott használatú terület (Mk), vízgazdálkodási terület (V) területfelhasználásba tartoznak. A módosítással érintett földrészletek a 0370/3-5 és 0356/35 és 0356/37 hrsz-ú ingatlanok egyéb ipari gazdasági terület (Ge) területfelhasználásba tartoznak. A közlekedési terület áthelyezésével érintett földrészletek 0356/15, 0356/16, 0356/17, 0356/18, 0356/19, 0356/20, 0356/21, 0356/22, 0356/23, 0356/24, 0360/1 és 0361/1 hrsz-ú földrészletek egy-egy részterülete jellemzően szintén egyéb ipari gazdasági terület területfelhasználásúak. A 0360/1 és a 0356/15 hrsz-ú földrészleten erdőterület (E) érintett. A magánút megszüntetésével a 356/20-24, 0356/37, 0356/38 és 0357/2 hrsz-ú földrészletek egyéb ipari gazdasági terület (Ge) területfelhasználásban helyezkednek el, a hatályos településszerkezeti terv alapján.

**2. ábra A beruházási területek földrészleteinek elhelyezkedése a tervezési területen**

**3. ábra A beruházási területek földrészleteinek elhelyezkedése a tervezési területen - légifelvétel**

**4. ábra A közlekedési területek áthelyezéséve/megszüntetésével érintett földrészletek**

A tervezett módosítás során a településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé.



**5. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet**

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területen 22 kV-os elektromos vezetéket, gázvezetéket, a közlekedési területek védőtávolságát, régészeti lelőhelyet, természeti területet ábrázol.

## A tervezési terület vizsgálata

### Természetvédelmi érintettség

A tervezési terület nemzetközi (Natura 2000), országos, vagy helyi természetvédelmi területet nem érint, a területen egyedi tájérték nem ismert, továbbá a tervezési terület nem érintett tájképvédelmi terület övezetével sem.

**6. ábra Tervezési terület természetvédelmi érintettsége**

## Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területen belül országosan védett műemlék, műemléki környezet nem található. Helyi örökségvédelmi érték a tervezési területet nem érinti. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a város belterületén található.

A Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2020. (II.27.), 11/2020. (III.24.), 12/2021.(IV.29.), 17/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelettel módosított 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelete Hajdúböszörmény Város településképének védelméről szóló 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) alapján a terület településképi szempontból nem meghatározó terület. A Tkr 16.§-a tartalmaz épületekre vonatkozó előírásokat.

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

Világörökségi terület a tervezési területet nem érinti.

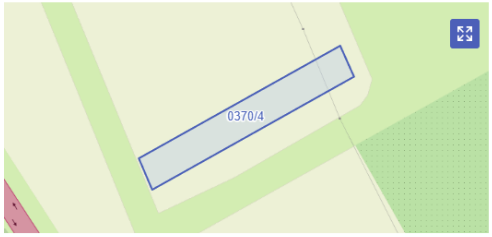
Régészeti érintettség

A tervezett beruházás kapcsán előzetes vizsgálati dokumentáció készült és előzetes vizsgálati eljárás került lefolytatásra. A régészeti szakterületet érintően a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. adott nyilatkozatot az eljárásban. Álláspontja alapján *„az engedélyezés tárgyául szolgáló ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintenek (azonosító: 36587; megnevezés: Csorda-legelő). A tervezett tevékenység túlnyomó részt beépítetlen, örökségvédelmi szempontból bolygatott területen történik, illetve a régészeti lelőhely szélső, perifériális részét érinti. A beruházással érintett régészeti lelőhely régészeti topográfiai kutatások eredményei, valamint a területen végzett korábbi földmunkavégzéssel járó beruházásokhoz kapcsolódó régészeti kutatások eredményei alapján ismert. A lelőhelyen még szisztematikus régészeti kutatás, teljes felületű feltárás nem történt, ezért így nem ismert a lelőhely vertikális és horizontális kiterjedése, állapota és intenzitása, illetve a korábbi építési tevékenység során bekövetkezett bolygatás mértéke. A beruházás során érinthetnek feltáratlan, érintetlen lelőhelyrészeket. A jelen beruházás létesítéséhez kapcsolódó elsődleges földmunkák során nem csak elérik a feltételezhető régészeti rétegeket, hanem át is vághatják azt."*

A védett ingatlanok jegyzéke, mely az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása, a módosítással érintett beruházási helyszínen fekvő földrészletekre az érintettséget nem állapítja meg.

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS KÜLTERÜLETI 0370/3, 0370/4, 0370/5 VALAMINT A 0356/35 és 0356/37 HRSZ-Ú FÖLDRÉSZLETEKEN TERVEZETT FEJLESZTÉSEK MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA ÉRDEKÉBEN A 3318 JELŰ (BALMAZÚJVÁROS – HAJDÚBÖSZÖRMÉNY) ÖSSZEKÖTŐ ÚT – M35 AUTÓPÁLYA – 0350/3 HRSZ-Ú CSATORNA – 0376 HRSZ-Ú ÁROK – MEGLÉVŐ BELTRÜLET HATÁR ÁLTAL HATÁROLT TELEKTÖMB RENDEZÉSÉNEK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Település (Településrész): Hajdúböszörmény
Helyrajzi szám: 0370/4
Keresés képpel
Lekérdezés




Találatok:
Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész): Hajdúböszörmény
Helyrajzi szám: 0370/5
Keresés képpel
Lekérdezés

Találatok:
Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

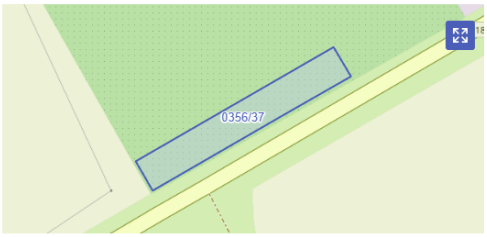
Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész): Hajdúböszörmény
Helyrajzi szám: 0356/35
Keresés képpel
Lekérdezés

Találatok:
Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész): Hajdúböszörmény
Helyrajzi szám: 0356/37
Keresés képpel
Lekérdezés




Találatok:
Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

A közlekedési területek áthelyezésével érintett földrészletek közül a módosítások helyszíne nem érintett a régészeti lelőhelyek poligonjával.

**7. ábra Régészeti lelőhelyek a tervezési területen belül**

A tervezési területen a nyilvántartott régészeti területek a tervlapokon feltüntetésre kerültek, azokat a tervezett módosítások nem érintik.

## Környezetvédelmi érintettség

A tervezési területet országos közútként a 3318 jelű Balmazújváros – Hajdúböszörmény összekötőút és az M35 autópálya határolja. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A.§ (1) bekezdése alapján külterületen a közút tengelyétől mért 50 m, autópálya esetén a közút tengelyétől mért 100 méteres sávban a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges

a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez. A védőtávolságot a hatályos tervek tartalmazzák, azokban változás nem következik be.

A tervezési területet érintő 20 kV-os légvezeték és földgáz elosztóvezeték érinti. A meglévő nyomvonalakat és a vezetékek védőtávolságát a hatályos terv rögzíti. A beruházás során a vezetékek kiváltása megtörténhet az ágazati jogszabályok betartása mellett.

A tervezési terület teljes területe érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével, melyet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: OTrT) kiegészítésére kiadott miniszteri rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) határoz meg, az övezetre vonatkozó országos szabályokkal együtt.

*„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 vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

*(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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 területen nem tervezett bányászati tevékenység, a helyi építési szabályzat meghatározza a szükséges előírásokat feltételeket a vízvédelemmel kapcsolatban.

**Egyéb érintettség**

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: OTrT) által meghatározott erdők övezete érinti a tervezési területen belül módosítással érintett 0360/1 és 0370/5 hrsz-ú földrészletet.

Az erdők övezetére vonatkozó szabályokat az OTrT 29-30/A.§-a határozza meg az alábbiak szerint:

*„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.* ***Az*** *e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az* ***Ország Szerkezeti Terve****, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve* ***által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.***

*30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.*

*30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."*

A tervezési terület teljes egésze az Ország Szerkezeti Tervében települési térségként meghatározott terület így a 95%-os megfelelést jelen esetben nem szükséges igazolni.

Ettől függetlenül az erdőterületek érintettsége fennáll a módosítás és a tervezett beruházás kapcsán. A tervezett beruházás az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv. (Evt.) 6. § (1) bekezdés a) pontja szerinti erdőnek minősülő, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületeket érint, a beruházás az Evt. 77. §-a szerint erdő igénybevételével jár.

Erdő igénybevételének minősül az erdő mezőgazdasági művelésbe vonása, termelésből való kivonása, időleges igénybevétele és rendeltetésszerű használatát akadályozó létesítmény elhelyezése, illetve tevékenység gyakorlása.

A beruházási helyszín 0370/5 hrsz-on erdő érintettségű, a tervezett létesítmény által nem érintett. A telekalakítási eljárások során azonban az erdőrészletet a beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági területről külön földrészletre szükséges rendezni. Ugyanakkor a 0360/1 hrsz-ú földrészleten a Célmegvalósító tájékoztatása alapján az erdészeti hatósággal történt egyeztetés szerint erdőterület kerül megszüntetésre a közlekedési területek áthelyezése során.

**8. ábra Üzemtervezett erdők a beruházás előtt**

Az egyéb érintettségek közé tartozik, hogy módosítással érintett földrészletek közül a közlekedési terület áthelyezése kapcsán termőföldet is érinthetnek. Az átlagos és annál jobb minőségű termőföldek más célú hasznosítására vonatkozóan a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX tv. előírásait szükséges betartani a beruházás megvalósítása során.

A helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) szöveges módosítása is szükségessé válhat az elhelyezhető funkciók tekintetében, továbbá ha az egyeztetési eljárás során a szakhatóságok további előírásokat fogalmaznak meg.

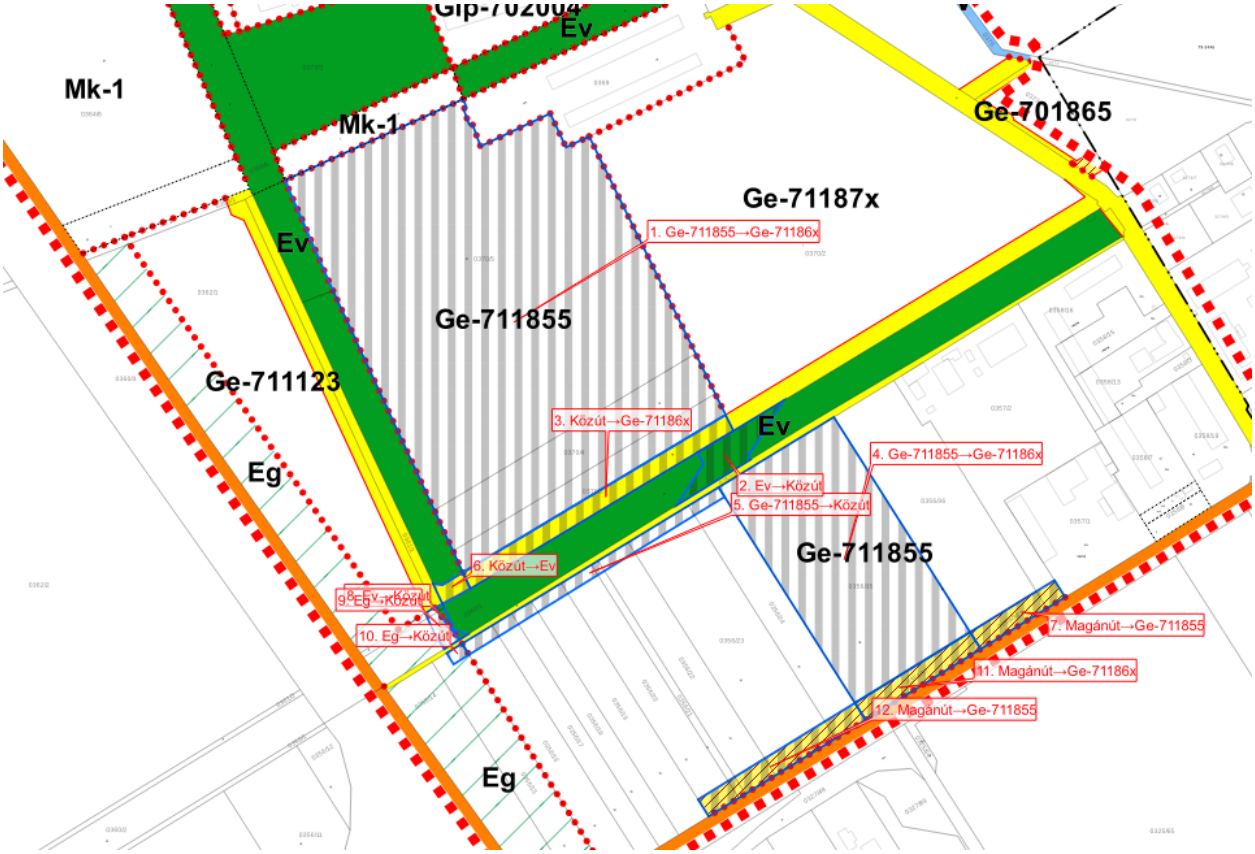
A Tkr. alapján a módosítással érintett területek a településképi szempontból nem meghatározó területek közé tartozik. A településrendezési eszközök módosítása nem ellentétes a településképi rendeletben meghatározottakkal, azok továbbra is betarthatók.

# Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A településszerkezeti terv módosítása nem tervezett. A szabályozási tervlap változásait az alábbi táblázat és ábra mutatja be.

| Szabályozási módosítás sorszáma | Hrsz | Hatályos szabályozás/övezetkód | Terület (m2) | Terület (ha) | Tervezett szabályozás/övezetkód | Terület (m2) | Terület (ha) | Településszerkezeti területfelhasználás jele - nem változik |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nem változik** | 0370/5 | Ev | 3283,73 | 0,33 | Ev | 3283,73 | 0,33 | E |
| **1.** | 0370/5 | Ge-711855 | 78599,22 | 7,86 | Ge-71186X | 78599,22 | 7,86 | Ge |
| | 0370/4 | Ge-711855 | 10991,15 | 1,10 | Ge-71186X | 10991,15 | 1,10 | Ge |
| | 0370/3 | Ge-711855 | 5801,80 | 0,58 | Ge-71186X | 5801,80 | 0,58 | |
| **2.** | 0360/1 | Ev | 2220,14 | 0,22 | II. rendű közlekedési célú közterület | 2220,14 | 0,22 | E |
| **3.** | 0370/3 | II. rendű közlekedési célú közterület | 4409,40 | 0,44 | Ge-71186X | 4409,40 | 0,44 | Ge |
| **4.** | 0356/35 | Ge-711855 | 27826,88 | 2,78 | Ge-71186X | 27826,88 | 2,78 | Ge |
| **5.** | 0356/16 | Ge-711855 | 367,34 | 0,04 | II. rendű közlekedési célú közterület | 367,34 | 0,04 | Ge |
| | 0356/17 | Ge-711855 | 236,56 | 0,02 | II. rendű közlekedési célú közterület | 236,56 | 0,02 | Ge |
| | 0356/18 | Ge-711855 | 233,90 | 0,02 | II. rendű közlekedési célú közterület | 233,90 | 0,02 | Ge |
| | 0356/19 | Ge-711855 | 352,35 | 0,04 | II. rendű közlekedési célú közterület | 352,35 | 0,04 | Ge |
| | 0356/20 | Ge-711855 | 346,09 | 0,03 | II. rendű közlekedési célú közterület | 346,09 | 0,03 | Ge |
| | 0356/21 | Ge-711855 | 76,52 | 0,01 | II. rendű közlekedési célú közterület | 76,52 | 0,01 | Ge |
| | 0356/22 | Ge-711855 | 338,03 | 0,03 | II. rendű közlekedési célú közterület | 338,03 | 0,03 | Ge |
| | 0356/23 | Ge-711855 | 656,04 | 0,07 | II. rendű közlekedési célú közterület | 656,04 | 0,07 | Ge |
| | 0356/24 | Ge-711855 | 321,85 | 0,03 | II. rendű közlekedési célú közterület | 321,85 | 0,03 | Ge |
| **6.** | 0360/1 | II. rendű közlekedési célú közterület | 455,48 | 0,05 | Ev | 455,48 | 0,05 | E |
| **7.** | 0356/36 | Közforgalom elől el nem zárt magánút | 1237,08 | 0,12 | Ge-711855 | 1237,08 | 0,12 | Ge |
| | 0357/2 | Közforgalom elől el nem zárt magánút | 345,33 | 0,03 | Ge-711855 | 345,33 | 0,03 | Ge |
| **8.** | 0360/1 | Ev | 178,62 | 0,02 | II. rendű közlekedési célú közterület | 178,62 | 0,02 | E |
| | 0361/1 | Ev | 30,00 | 0,00 | II. rendű közlekedési célú közterület | 30,00 | 0,00 | E |
| **9.** | 0360/1 | Eg | 442,47 | 0,04 | II. rendű közlekedési célú közterület | 442,47 | 0,04 | E |
| | 0361/1 | Eg | 50,60 | 0,01 | II. rendű közlekedési célú közterület | 50,60 | 0,01 | E |
| **10.** | 0356/15 | Eg | 191,89 | 0,02 | II. rendű közlekedési célú közterület | 191,89 | 0,02 | E |
| **11.** | 0356/37 | Közforgalom elől el nem zárt magánút | 2174,49 | 0,217449 | Ge-71186X | 2174,49 | 0,22 | Ge |
| **12.** | 0356/20 | Közforgalom elől el nem zárt magánút | 569,90 | 0,05699 | Ge-711855 | 569,90 | 0,06 | Ge |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 0356/21 | Közforgalom elől el nem zárt magánút | 127,83 | 0,012783 | Ge-711855 | 127,83 | 0,01 | Ge |
| | 0356/22 | Közforgalom elől el nem zárt magánút | 570,30 | 0,05703 | Ge-711855 | 570,30 | 0,06 | Ge |
| | 0356/23 | Közforgalom elől el nem zárt magánút | 1141,69 | 0,114169 | Ge-711855 | 1141,69 | 0,11 | Ge |
| | 0356/24 | Közforgalom elől el nem zárt magánút | 571,35 | 0,057135 | Ge-711855 | 571,35 | 0,06 | Ge |




**9. ábra Szabályozási változások tervezete**

## A hatályos HÉSZ előírásai

*„(3) Egyéb (ipari) gazdasági zóna (Ge)*

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

*b) Felszín alatti és feletti vízbázisok védelme érdekében:*

*ba) az övezetben bárminemű vízkivételi mű létesítése tilos,*

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

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

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

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

*d) Elhelyezhetők az a) pont szerinti gazdasági rendeltetés céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges, azokat kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények.*

*e) Elhelyezhetők továbbá 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 épületét is. Gazdasági épületben történő elhelyezés esetén csak a bruttó összes építményszint terület 40%-áig létesíthetők szállás jellegű funkciók."*

A tervezetten a tárgyi területre vonatkozó „Ge" építési övezetre vonatkozóan az alábbi építési jogok kerülnek meghatározásra.

Építési övezet jele:

„Ge 71186x", ahol a kód jelentése az alábbi:

Ge Egyéb (ipari) gazdasági zóna

7 egyéb városépítészeti karakter

1 nem kialakult szabályozási kategória

1 szabadonálló telepszerű beépítési mód

8 2500 m2 legkisebb telekterület nagysága

**6 50% megengedett legnagyobb beépítettség mértéke - 25% zöldfelületi fedettség legkisebb mértéke**

**x 18,0 m építménymagasság megengedett legnagyobb értéke**

*Zónák közös előírásai*

*(1) A 17. §. (2) bekezdésben felsorolt zónákon belül kijelölt, még nem, vagy jellemzően nem beépített, illetőleg átalakításra szánt, nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának előírásait, a beépítettség és a zöldfelületi fedettség mértékét, a beépítési módot és az építménymagasságot az 1-3. táblázatok határozzák meg.*

*(2) A zónákon belüli meglévő telkek beépíthetőségére vonatkozóan a 19 § (2) bekezdés b. pont előírásait kell alkalmazni.*

*Választható beépítési módok és teleknagyságok a városépítési karakter szerint*

*K = kialakult / T = tervezett / x = választható*

1. a.

| Beépítési mód és kódja | Telek nagyság kód | 1 Belvárosi | | 2 Polgári | | 3 Kisvárosias | | 4 Kisböszörményi | | 5 Hagyományos kertségi | | 6 Külsőségi | | 7 Egyéb | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 |
| **Szabadon álló telepszerű, úszó építési telkes 1*** | **0 - kialakult** | | | | | | | | | | | | | X | X |
| | **1** | | | | | | | | | | | | | **újonnan nem alakítható** | |
| | **2** | | | | | | | | | | | | | | |
| | **3** | | | | | | | | | | | | | | |
| | **4** | | | | | | | | | | | | | | |
| | **5** | | | | | | | | | | | | | | |
| | **6** | | | | | | | | | | | | | | |
| Szabadon álló telepszerű 1 | 7 | | | | | | | | | | | | | | x |
| | 8 | | | | | | | | | | | | | | x |
| | 9 | | | | | | | | | | | | | | X |
| Szabadon álló általános 2 | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 5 | | | | | | | | | | X | | | | X |
| | 6 | | | | | | | | | | x | | x | | x |
| | 7 | | | | | | | | | | x | | x | | x |
| | 8 | | | | | | | | | | x | | x | | x |
| | 9 | | | | | | | | | | x | | x | | x |
| Oldalhatáron álló 3 | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4 | | | | | | | | x | | x | | | | x |
| | 5 | | | | | | | | x | | x | | | | x |
| | 6 | | | | | | | | x | | x | | X | | x |
| | 7 | | | | | | | | x | | x | | X | | x |
| Ikres 4 | 3 | | | | | | | | | | x | | | | |
| | 4 | | | | | | | | | | X | | | | |
| | 5 | | | | | | | | | | X | | x | | |
| Zártsorú általános | 1 | | | | | | | | | | | | | | x |
| | 2 | | x | | X | | x | | | | | | | | x |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 3 | | x | | X | | x | | | | | | | | x |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4 | | x | | x | | x | | | | | | | | x |
| | 5 | | x | | x | | x | | | | | | | | x |
| | 6 | | x | | x | | X | | | | | | | | x |
| | 7 | | X | | x | | | | | | | | | | x |
| Zártsorú keretes 6 | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4 | | x | | | | | | | | | | | | |
| | 5 | | x | | | | | | | | | | | | |
| | 6 | | x | | | | | | | | | | | | |
| | 7 | | x | | x | | | | | | | | | | |
| | 8 | | x | | x | | | | | | | | | | |
| | 9 | | x | | x | | | | | | | | | | |
| Adottságok tól függő, kialakult, tömb vagy **építési** övezet méretű 0 | 0 | x | | x | | x | | x | | x | | x | | x | |

*Teleknagyság alatt a kialakítható legkisebb telekterület-méretet kell érteni.*

1.b

| | | | Újonnan kialakítható legkisebb szélesség beépítési mód szerint (m) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| legkisebb | | kód | Szabadon álló | | Oldalhatá-ron álló 3 | Ikres 4 | Zársorú | | Adottságoktól függő, kialakult 0 |
| terület ($m^2$) | mélység (m) | | telepszerű 1 | általános 2 | | | általános 5 | keretes 6 | |
| 200 | 20 | 1 | | | | | | | x |
| 300 | 25 | 2 | | | | | 10 | | x |
| 450 | 25 | 3 | | 16 | 14 | 12 | 12 | | x |
| 600 | 30 | 4 | | 16 | 14 | 12 | 12 | 20 | x |
| 750 | 30 | 5 | | 18 | 16 | 14 | 14 | 20 | x |
| 900 | 35 | 6 | | 20 | 18 | | 16 | 20 | x |
| 1.500 | 40 | 7 | | 25 | 20 | | 16 | 25 | x |
| 2.500 | 45 | 8 | 35 | 30 | | | | 25 | x |
| 4.000 | 50 | 9 | 40 | 40 | | | | 30 | x |
| Adottságoktól Függő, kialakult, tömb vagy övezet méretű | | 0 | x | x | x | x | x | x | x |

*Saroktelek legkisebb szélességi mérete 20 m telekszélességig: + 3 m. Kialakult szabályozási kategóriába sorolt övezetekben telekhatár rendezés vagy telekmegosztás esetén a telekszélesség zártsorú beépítési mód esetén 10 %-kal, szabadon álló ikres vagy oldalhatáron álló beépítési mód*

*esetén 15 %-kal helyileg védett épület esetén, ha az előírt oldalkert biztosítható 20 %-al csökkenthető a telekterület megtartása mellet, az előírt telekmélység megtartása nem kötelező, a legkisebb mélység azonban 20,0 m-nél kevesebb nem lehet.*

*Választható beépítési százalék és a zöldfelületi fedettség a városépítészeti karakterek szerint. A fenti szabály a beépítés szempontjából nem kialakult kategória esetén is alkalmazható a polgárvárosi karakterű Lk övezetben, ha más mód a telekalakításra nincs.*

*Szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód szerinti beépítés csak a szabályozási terven meghatározott, kialakult építési telkek esetén lehetséges, ilyen célra új építési telek nem alakítható. Ennek megfelelően a szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód építési övezeteihez telekalakítási szabály sem tartozik.*

2.

| kód | Megengedett legnagyobb beépíté-si % | Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség % | 1 Belvárosi | | 2 Polgári | | 3 Kisvárosias | | 4 Kisböszörményi | | 5 Hagyomá-nyos kertségi | | 6 Külsőségi | | 7 Egyéb | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 |
| 1 | 5 | 70 | | | | | | | | | | | | | x | x |
| 2 | 15 | 60 | | | | | | | | | | | | | x | x |
| 3 | 20 | 55 | | | | | | | | | | | | | x | x |
| 4 | 30 | 50 | | | | | | | x | x | x | x | x | x | x | x |
| 5 | 40 | 35 | x | x | x | x | x | x | | | | | | | x | x |
| 6 | 50 | 25 | x | x | x | x | x | x | | | | | | | x | x |
| 7 | 60 | 20 | x | x | x | x | x | x | | | | | | | x | x |
| 8 | 80 | 10 | x | x | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 100 | - | | | | | | | | | | | | | x | x |

- *A sarok- és átmenő telek beépítettsége:*
  *Zártsorú (általános, az általánoson belül végig épített, vagy hézaggal megszakított, és keretes épület elhelyezés) beépítési mód esetén a saroktelek beépítettsége 25 %-kal, az átmenő telek beépítettsége 10 %-kal növelhető, de telekösszevonás esetén az egy éven belüli telekalakítási engedéllyel újonnan alakított teleknél alkalmazható a kedvezmény az eredeti saroktelekrészre, vagy a legkisebb alakítható telekterület kétszeresére érvényesíthető az előírt zöldfelületi fedettség terhére.*
- *Az így megnövelt beépítettség azonban nem haladhatja meg:*
  - *vegyes zóna esetén a 75 %-ot,*

- *kisvárosias lakó zóna esetén a 60 %-ot,*

- *Az előírt zöldfelületi fedettség a vegyes és a gazdasági zónákban az értékszám 20 %-ával csökkenthető, de az nem csökkenhet az Oték 25. §-ában meghatározott határértékek alá.*

*Választható építménymagasság a városépítészeti karakterek szerint*

3.

| kód | előírt – megengedett építménymagasság (m) | 1 Belvárosi | | 2 Polgári | | 3 Kisvárosias | | 4 Kisböszörményi | | 5 Hagyomá-nyos kertségi | | 6 Külsőségi | | 7 Egyéb | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 |
| 1 | -4,5 | | | | | | | x | x | x | x | x | x | x | x |
| 2 | -6,0 | | | | | x | x | | | x | x | | | x | x |
| 3 | 4,5-7,5 | | | x | x | x | x | | | | | | | x | x |
| 4 | 7,0-10,0 | | | x | x | | | | | | | | | x | x |
| 5 | 8,5-12,5 | x | x | x | x | | | | | | | | | x | x |
| 6 | 12,0-15,0 | x | x | | | | | | | | | | | x | x |
| 7 | A szomszédos épületek ± 1,5 m | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| 0 | legfeljebb a legmagasabb meglévő | x | | x | | x | | x | | x | | x | | x | |
| x | 18,0 | | | | | | | | | | | | | | x |

Ha a zónába eső, már korábban kialakult telek, vagy beépítés jellemzői az (1) bekezdésben rögzített előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

a., ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület (ek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az építménymagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

b., ha a telek méretei nem felelnek meg az előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási terv alapján történő közterületi határ-rendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők, és a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.

c., ha az építmény(ek) magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az előírt értéket. Ha az építmények lebontására kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

d.) A szabadon álló-telepszerű, úszó építési telkes beépítési módban történő új épületelhelyezés esetén a 6-os kód által meghatározott 12,0-15,0 m maximális építménymagassági érték maximum +1,5 méterrel növelhető a településképi illeszkedést biztosító legfelső teljes építményszint kialakíthatósága érdekében.

e.) A szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód esetén az az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.

(3) Ha kialakítandó telek szélességi, vagy mélységi értéke nem felel meg a telekalakítási előírásoknak, akkor az alakítható legkisebb telekterület méret biztosítása mellett a telek szélességi, vagy mélységi értékétől legfeljebb 25% csökkentéssel el lehet térni.

A HÉSZ 42.§-a sorolja fel az érvényben lévő rajzi mellékleteket, illetve azok területi hatályát. Tekintettel arra, hogy jelen tervezési területre 2024. januárjában került elfogadásra a legfrissebb fedvényterv, így annak módosítása szükséges, mivel a tervezési terület megegyezik. A 42.§ bekezdésének (u) pontja módosításra kerül mivel az egyik határoló földrészlet helyrajzi száma elírásra került a módosítás során:

„u) ~~0353/3~~ 0350/3 hrsz-ú csatorna -0376 hrsz-ú árok - 0371/2 hrsz-ú út - 0338/2 hrsz-ú út és 0360/3 hrsz-ú autópálya által határolt területre vonatkozó szabályozási tervmódosítás fedvényterve."

# Korlátozások vizsgálata

## Természetvédelmi korlátok

A tervezési területre vonatkozó érintettségek korábban bemutatásra kerültek. A tervezett beruházással kapcsolatban előzetes vizsgálati eljárás került lefolytatásra, mely alapján a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Integrált Környezetvédelmi Osztálya a HB/17-IKV/01129-6/2022 számú határozatában a tervezett beruházással kapcsolatban nem ítélte jelentős környezeti hatásúnak.

A határozatban a következő feltételek kerültek meghatározásra:

Természet- és tájvédelmi szempontból:

1. A kivitelezési munkálatokat a természeti értékek védelme mellett kell végezni.

2. A kivitelezési munkálatok tényleges megkezdése előtt legalább 5 nappal a kivitelező telefonon egyeztessen a területileg illetékes természetvédelmi őrrel.

3. A kivitelezés során a területtől keleti irányban a Hajdúböszörmény 0370/2 hrsz-ú ingatlanon található gyepterület deponálásra, felvonulásra, közlekedésre kizárólag a fészkelési időszakon kívül, a természetvédelmi őrrel egyeztetett helyen és időben használható.

4. A kivitelezési munkálatok során az esetlegesen árokba kerülő kétéltűek és hüllők kimentéséről minden nap, továbbá az árok betemetését megelőzően gondoskodni kell.

5. Az területen megtelepedő, költő madárfajok egyedeinek biztonságát, élettevékenységeinek zavartalanságát biztosítani kell.

6. A területen található zöldfelületeket karban kell tartani, oda invazív növényfajok egyedeit ültetni tilos.

7. A kivitelezés során védett élőlény egyedének, illetve állományának veszélyeztetése esetén a munkálatokat fel kell függeszteni és haladéktalanul értesíteni kell az illetékes

természetvédelmi őrt, aki a helyszínen a természeti értékek védelmének érdekében a munkálatokat leállíthatja, valamint korlátozásokat tehet.

8. Külső világítás a területen az alábbiaknak megfelelően alakítható ki:

- Teljesen ernyőzött, a horizont alá 3-4 fokkal takart síkburás lámpák alkalmazhatóak, olyan módon felszerelve, hogy az a horizont síkja fölé, illetve a megvilágítandó területen kívülre ne világítson.
- A területen külső világítás kialakítása során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 54. § (2) bekezdésében foglaltakat be kell tartani.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból:

9. Az építési munkálatok és az üzemeltetési tevékenységek végzése során keletkező hulladékok nyílt téri, vagy a hulladékok égetésének feltételeit rögzítő jogszabályban foglaltaknak nem megfelelő berendezésben történő égetése tilos.

10. Az építési és üzemeltetési tevékenységekkel kapcsolatos szállítások esetén a fuvarozó köteles gondoskodni arról megfelelő intézkedés megtételével (takarás, csomagolás stb.), hogy a szállított anyag levegőterhelést ne okozzon.

11. Az építési és üzemeltetési tevékenységek végzése során az elérhető legjobb technika alkalmazásával meg kell akadályozni az építési területtel szomszédos ingatlanok diffúz porterhelését.

Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából:

12. Az elérhető legjobb technika alkalmazása mellett munkaszervezéssel és a technológiai fegyelem betartásával biztosítani kell, hogy az építési tevékenység végzése és a majdani üzemelés során a zaj- és rezgéskibocsátás a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben előírt határértékek

maradéktalan teljesülésén túlmenően, az érintett környezetet a lehető legkisebb mértékben zavarja.

Termőföld mennyiségi védelme szempontjából:

13. A termőföldet beruházásra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

14. Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

15. A termőföldekből az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelően legkisebb területre kell korlátozni

16. A termőföldek igénybevételekor a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. számú törvény (a továbbiakban: Tfvt.) rendelkezései alapján az illetékes ingatlanügyi hatóságtól meg kell kérni a termőföld végleges/időleges más célú hasznosításának engedélyét.

Erdő védelme szempontjából:

17. A kivitelezés megkezdése előtt le kell folytatni az erdőterület igénybevételének engedélyezésére vonatkozó eljárást az erdészeti hatóságnál.

18. A kivitelezés során erdőnek, vagy szabad rendelkezésű erdőnek minősülő területen munkavégzés, deponálás nem végezhető, fakitermelés tilos.

Kulturális örökség védelme szempontjából:

19. Amennyiben tárgyi beruházás a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, a tevékenység további folytatásához kapcsolódó elsődleges földmunkák (humuszmentés, munkagödör/árok földtömeg kiemelése) megkezdése előtt próbafeltáráson alapuló előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.

20. Amennyiben tárgyi beruházás a bruttó 500 millió forintos értékhatárt nem meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, a tevékenység további folytatásához kapcsolódó

elsődleges földmunkák (humuszmentés, munkagödör/árok földtömeg kiemelése) megkezdése előtt a tervezett földmunkával járó beruházás területére vonatkozóan döntéselőkészítő örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni.

21. A döntéselőkészítő örökségvédelmi hatástanulmányban rögzített régészeti feladatot el kell végezni.

22. A régészeti szakfeladat ellátását igazoló dokumentumot a használatbavételi engedélyezési eljárás során az építésügyi hatósághoz be kell nyújtani.

Vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontból:

23. A tevékenységet úgy kell végezni, hogy a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő, megelőzze a környezetszennyezést és kizárja a környezetkárosítást. Az építés során is biztosított kell legyen a felszíni és felszín alatti vizek jó minőségi állapota. Szennyező anyag felszíni, felszín alatti vízbe történő közvetett és közvetlen bevezetése, valamint földtani közegbe történő közvetlen bevezetése tilos. Az építési tevékenység felszín alatti vízre és a földtani közegre meghatározott (B) szennyezettségi határértéknél kedvezőtlenebb állapotot nem eredményezheti.

24. Tilos a felszíni vizekbe, illetve azok medrébe bármilyen halmazállapotú, vízszennyezést okozó anyagot juttatni.

25. Az esetlegesen előforduló havária jellegű szennyezést, károsodást haladéktalanul be kell jelenteni a vízügyi hatóságnak, azonnal gondoskodva a szennyező tevékenység befejezéséről, azonnali beavatkozást igénylő esetben a kárelhárítást azonnal meg kell kezdeni, a károsodott környezetet helyre kell állítani.

26. A kivitelezés során mindenkor biztosítani kell az érintett területeken lévő vízelvezető árkokban, csatornákban, vízfolyásokban a vizek szabad lefolyását.

Alapvetően a természetvédelmi előírások betartása mellett a megelőzhetők, elkerülhetők a káros hatások.

## Örökségvédelmi korlátok

A módosítással érintett területek örökségvédelmi értékkel nem érintettek. Országos vagy helyi művi érték nem található a módosítással érintett földrészleteken. A tervezett beruházások kapcsán előzetes régészeti dokumentáció készítése szükséges, melyre az előzetes vizsgálati eljárás során már felhívta a hatóság a Célmegvalósító figyelmét.
A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 19. § (2) bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A Kötv. 22. § (1) bekezdése szerint a régészeti lelőhelynek a beruházással érintett részén az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző régészeti feltárást kell végezni.

Amennyiben a tárgyi beruházás a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű nagyberuházásnak minősül a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése előírja, hogy nagyberuházás megvalósítása esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni. Az előzetes régészeti dokumentáció a Kötv. 7. § 3. pontja alapján valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Az előzetes régészeti dokumentációt legkésőbb a kivitelezési munkák megkezdéséig kell az örökségvédelmi hatósághoz benyújtani, így biztosíthatóvá válik az előzetes régészeti dokumentációban megjelölt megelőző feltárás elvégzése.

Az előzetes régészeti dokumentáció az elvégzendő régészeti feladatellátás formájának meghatározása mellett annak idő- és költségvonzatainak meghatározásához is elengedhetetlenül szükséges, így biztosítottá válik a beruházói érdekek és a régészeti örökség védelmének összehangolása. Az előzetes régészeti dokumentáció záródokumentuma a Kötv. 23/D. § (1) bekezdésében meghatározott feltárási projektterv. A Kormányrendelet 24. § (1) bekezdése kimondja, hogy a nagyberuházás egészére egy feltárási projekttervet kell készíteni.

A Kötv. 23/D. § (2) bekezdése szerint a feltárási projektterv meghatározza a nagyberuházáshoz kapcsolódó valamennyi régészeti feladatellátást, annak módját, az érintett területet és annak régészeti jellemzőit, a várható kockázatokat. A feltárási projektterv tartalmazza továbbá a projektterv készítésének időpontjában irányadó szabályok szerint, valamint a Kötv. 23/E. § (2) bekezdése alapján a régészeti feladatellátást végző, feltárásra jogosult intézményt. Az előzetes régészeti dokumentáció készítője a projekttervben határozza meg a nagyberuházás régészeti területi jellemzői és előkészítettsége alapján a régészeti feladatellátás területi szakaszait és a szakaszolás indokait.

A Kötv. 23/C. § (3) bekezdése alapján az előzetes régészeti dokumentációt a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv Nemzeti Régészeti Intézet Magyar Nemzeti Múzeum (1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16. Hajdú-Bihar megyei kapcsolattartó: aranyos.annamaria@hnm.hu) készíti el.

A Kötv. 23/F. § (6) bekezdése kimondja, hogy a beruházót terheli az előzetes régészeti dokumentáció - beleértve a próbafeltárást -, a teljes felületű feltárás, valamint a régészeti

megfigyelés és az elfedés régészeti előkészítésének költsége, kivéve a Kötv. 23/F. § (7) bekezdése szerinti esetet.

A Kötv. 23/D. § (4) és (5) bekezdése szerint a feltárási projekttervet a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv a beruházó részére megküldi. A beruházó a feltárási projekttervet véleményezheti, módosítását, kiegészítését javasolhatja. A véleményt figyelembe kell venni, ha az műszaki és pénzügyi szempontból a régészeti feladatellátást akadályozó tényeken alapul. A beruházó által elfogadott projekttervet a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv megküldi a projekttervben szereplő, a régészeti feladatellátás elvégzésére megjelölt intézménynek.

Amennyiben tárgyi beruházás a bruttó 500 millió forintos értékhatárt nem meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás a létesítéséhez kapcsolódó elsődleges földmunkák (humuszmentés, munkagödör/árok földtömeg kiemelése) megkezdése előtt a tervezett földmunkával járó beruházás területére vonatkozóan döntéselőkészítő örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Övr.) 87. § (4) bekezdésére figyelemmel a szakhatósági hatáskörében eljáró vagy az örökségvédelmi szakkérdést vizsgáló hatóság döntéselőkészítő örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését írhatja elő a beruházás előkészítését meghatározó feltételek tisztázása érdekében előzetes környezeti hatásvizsgálat vagy környezeti hatásvizsgálat esetén.

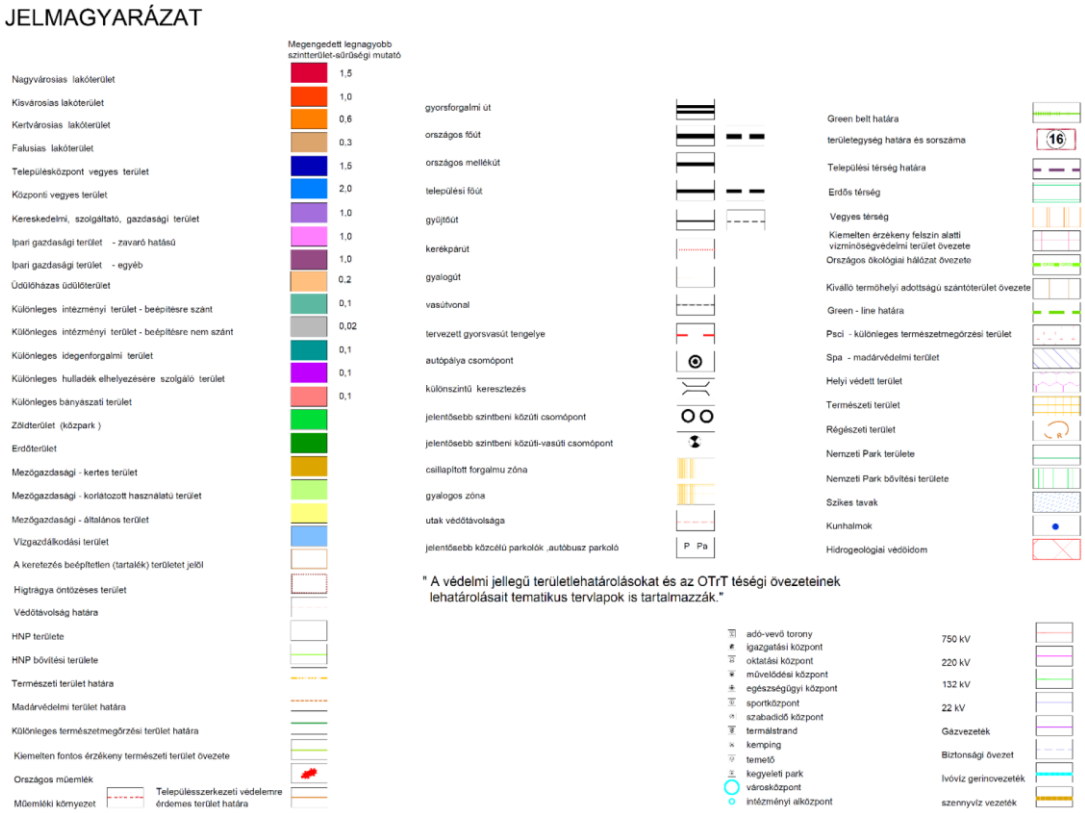
Az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosultak köréről az Övr. 84. § (2) bekezdés a) pontja rendelkezik, a tartalmi követelményeit az Övr. 15. melléklete határozza meg.

A földmunka során amennyiben örökségvédelmi érték, lelet kerül elő, úgy a vonatkozó jogszabályok szerint szükséges eljárni. Az örökségvédelmi külön jogszabályi előírások betartásával az örökségvédelmi értékek sérülése elkerülhető.

# A hatályos és a tervezett településrendezési eszközök bemutatása

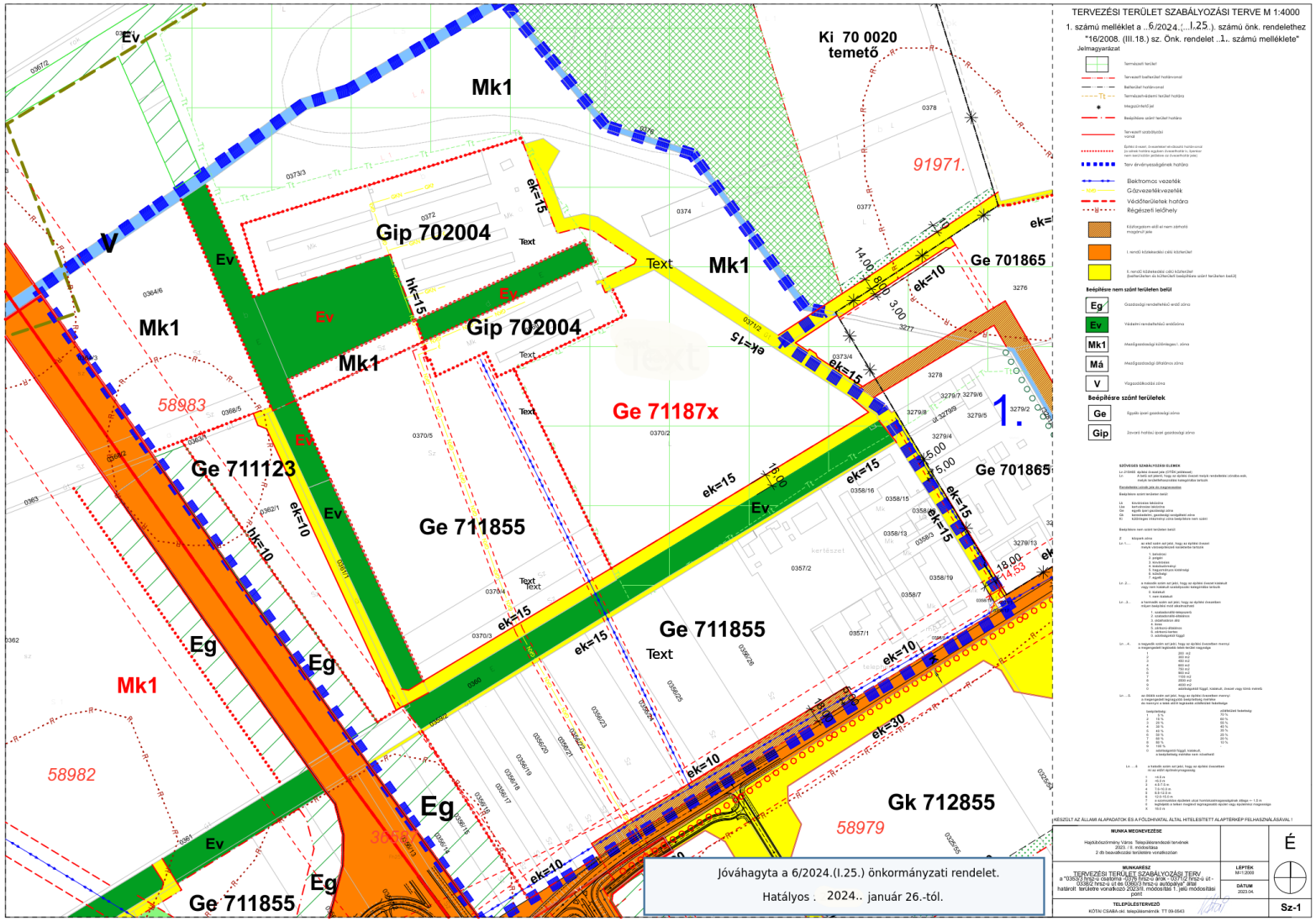
## Hatályos településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé.



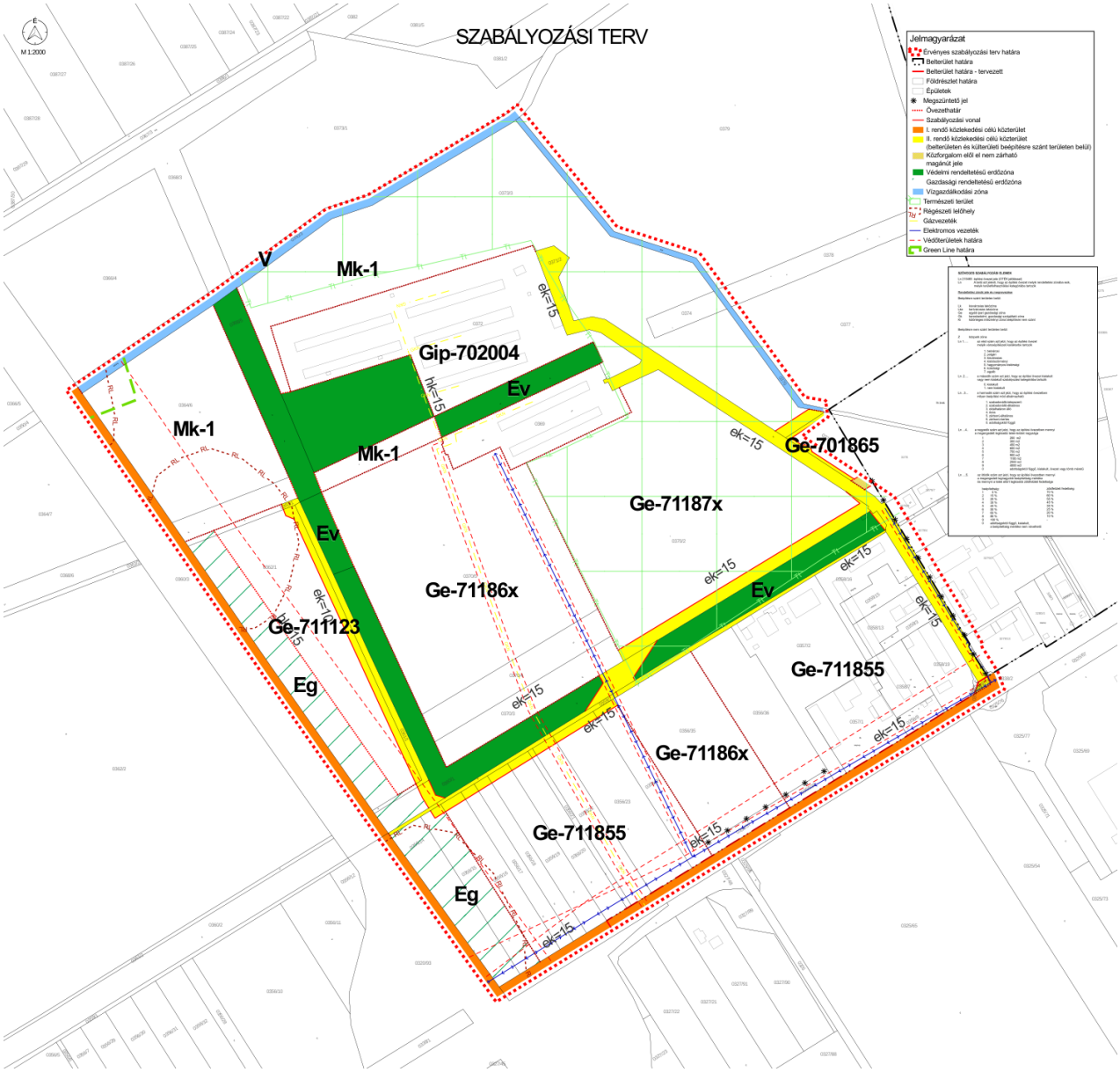
HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS KÜLTERÜLETI 0370/3, 0370/4, 0370/5 VALAMINT A 0356/35 és 0356/37 HRSZ-Ú FÖLDRÉSZLETEKEN TERVEZETT FEJLESZTÉSEK MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA ÉRDEKÉBEN A 3318 JELŰ (BALMAZÚJVÁROS – HAJDÚBÖSZÖRMÉNY) ÖSSZEKÖTŐ ÚT – M35 AUTÓPÁLYA – 0350/3 HRSZ-Ú CSATORNA – 0376 HRSZ-Ú ÁROK – MEGLÉVŐ BELTRÜLET HATÁR ÁLTAL HATÁROLT TELEKTÖMB RENDEZÉSÉNEK MEGALAPOZÁSÁHOZ

## Hatályos szabályozási terv

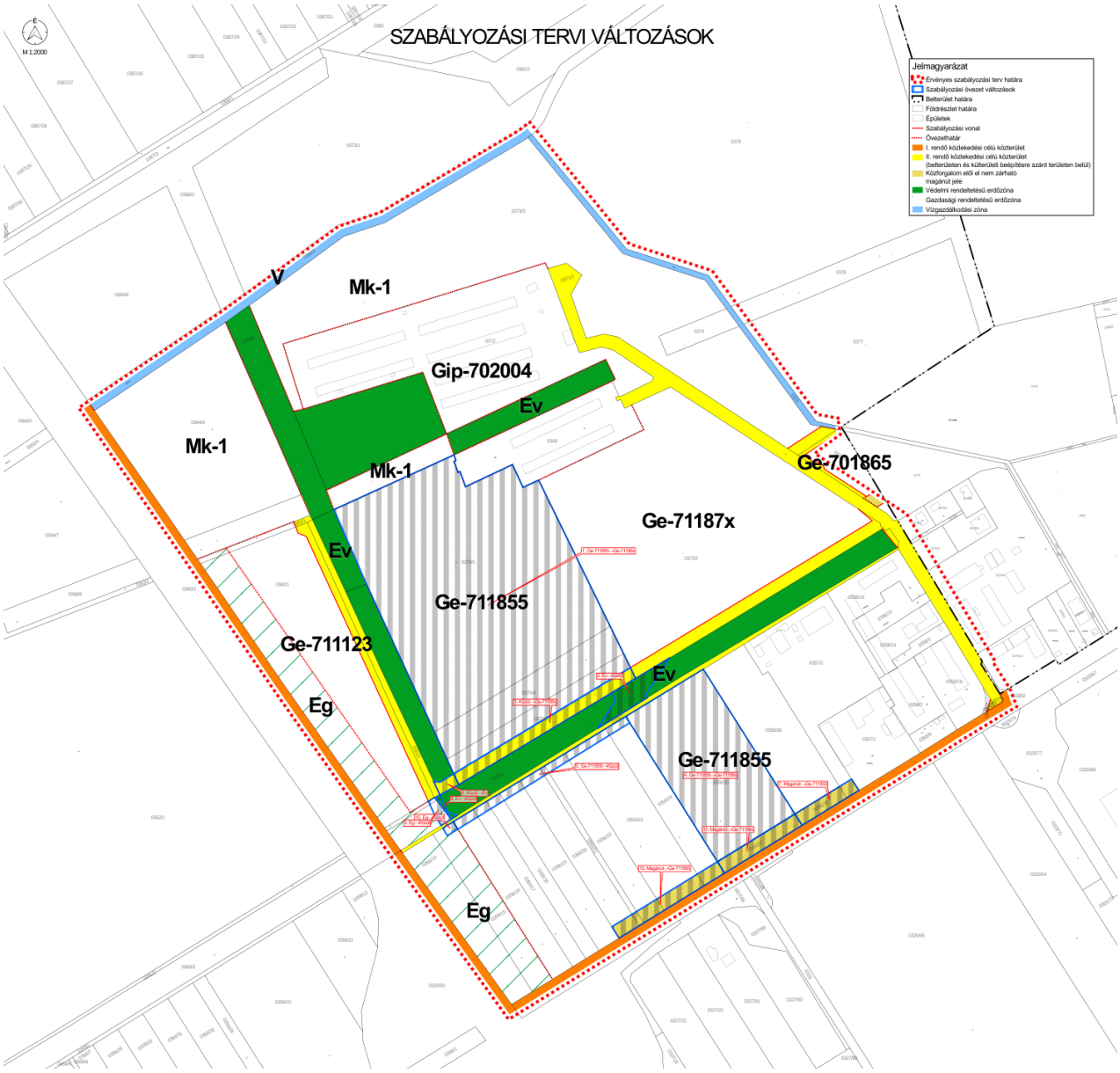


HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS KÜLTERÜLETI 0370/3, 0370/4, 0370/5 VALAMINT A 0356/35 és 0356/37 HRSZ-Ú FÖLDRÉSZLETEKEN TERVEZETT FEJLESZTÉSEK MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA ÉRDEKÉBEN A 3318 JELŰ (BALMAZÚJVÁROS – HAJDÚBÖSZÖRMÉNY) ÖSSZEKÖTŐ ÚT – M35 AUTÓPÁLYA – 0350/3 HRSZ-Ú CSATORNA – 0376 HRSZ-Ú ÁROK – MEGLÉVŐ BELTRÜLET HATÁR ÁLTAL HATÁROLT TELEKTÖMB RENDEZÉSÉNEK MEGALAPOZÁSÁHOZ

## Tervezett szabályozási terv



## A tervezett változtatások




**10. ábra Szabályozási terv változásai**

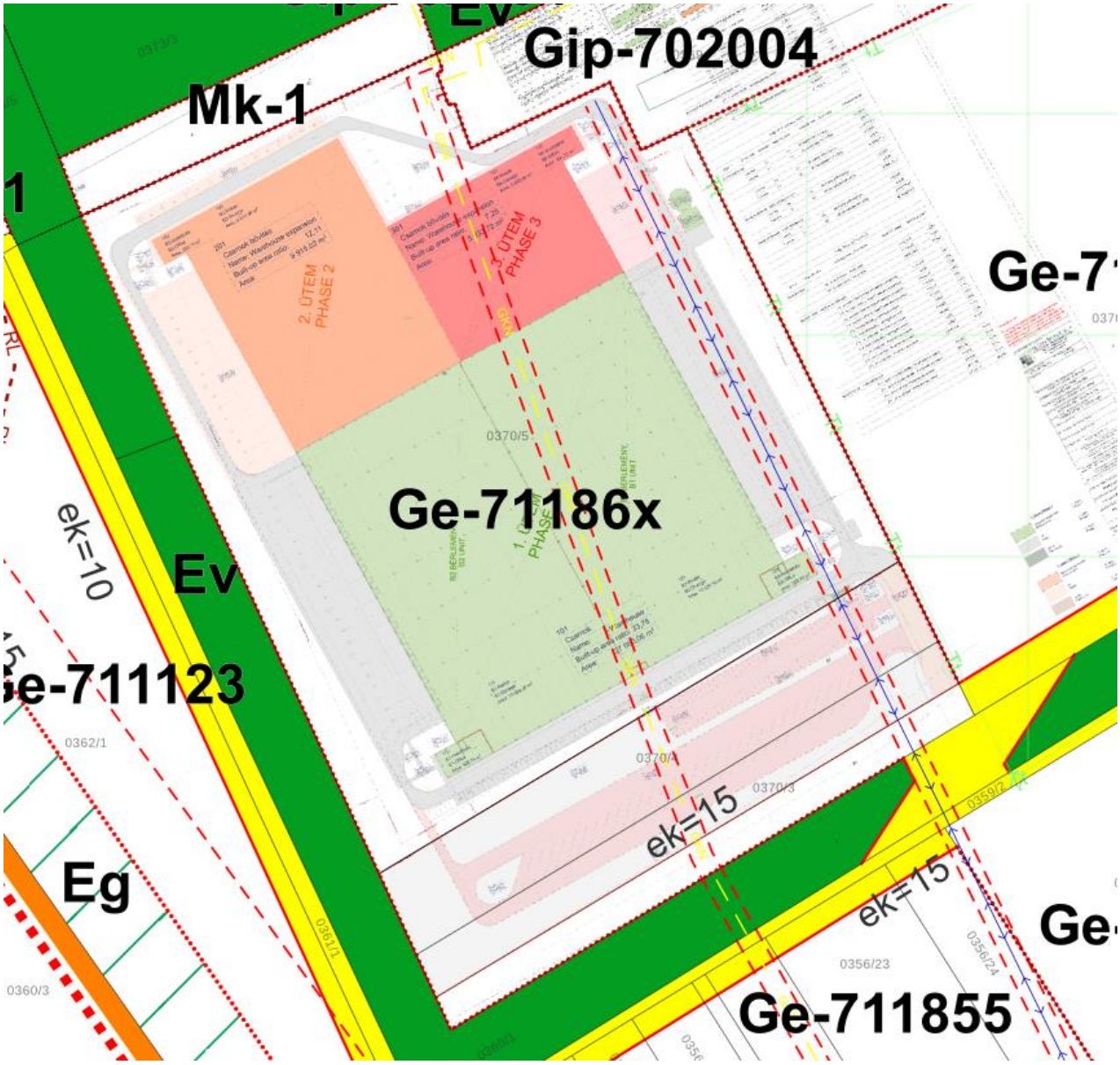
A módosítások tervlapjai a tervdokumentáció végén nagyobb felbontásban is csatolásra kerülnek.

## Biológiai aktivitásérték számítás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja alapján 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. A módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért az igazolás elkészítése nem válik szükségessé.

A közlekedési területek megszűnésével keletkező beépítésre szánt területek növekménye a Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdésének figyelembevételével nem minősülnek új beépítésre szánt terület kijelölésnek.

## Beépítési terv




**11. ábra Beépítési terv 1 - a tervezett szabályozási tervvel**

**12. ábra Beépítési terv 2. a tervezett szabályozási tervvel**

A Célmegvalósító által tervezett létesítmények az északi területen 43735,56 m2 beépítettséget generálnak. A telekrendezést követően az északi terület 99801,559 m2, melyből 50%-os beépíthetőség mellett 49900,7795 m2 építhető be, tehát a tervezett szabályozás megfelel.

**A legkisebb zöldfelületi fedettség mértéke a 25%-os szabályozási előírással 24950,3898 m2.**

A 18 méteres építménymagassági maximum lehetőséget ad a magasraktározáshoz szükséges raktárcsarnokok megvalósításához. A déli területen a 0356/35 és 0356/37 hrsz-ú földrészletek összevonásával cca. 30001 m2-es építési telek alakítható ki. A szabályozási paraméterek így lehetővé teszik ennek 50%-os beépíthetőségét. A koncepciótervek alapján cca. 14982 m2

beépítése tervezett. A legkisebb zöldfelületi fedettség a déli terület esetében szintén a telekterület 25%-a, mely 7500,25 m2. A koncepciótervben bemutatott terv alapján 7509 m2 zöldfelületi fedettség biztosítása tervezett, így a tervezett szabályozás, bár szűkösen, de megfelel a tervezett beépítésnek.

## Várható infrastrukturális igény

A hatályos HÉSZ az egyéb városépítészeti karakterű területein a teljes közművesítettséget írja elő:

*„(2) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség vonatkozik. A szakhatóságok által elfogadott műszaki megoldású hiányos, illetve részleges közművesítettség csak a meglévő majorok esetében fogadhatók el. Részleges közművesítettség, illetve hiányos közművesítettség esetén a beépítettség mértéke a 30 %-ot nem haladhatja meg a rendelet egyes építési övezeteire vonatkozó, eltérő rendelkezése hiányában.*"

Gázellátás:

Az épületek gázellátás az utcai elosztó vezetékről biztosítható. Rendelkezésre álló gáz: 3 bar középnyomású földgáz, fűtőértéke 35,0 MJ/m3.

Telken belüli fogyasztói gázvezeték az egyes épületekig földárokba fektetett, anyaga PE80/G SDR11 csővezeték, elektrofittinges hegesztett idomokkal, tervezett szerelési mélysége: -0,90 m tereprendezést követően.

A csővezeték körüli 2,0 m-es védősáv építési tilalom alá esik. Egyéb védő távolságok: vízvezetéktől: 0,3 m, szenny-és csapadékvíz vezetéktől 1,0 m, erősáramú kábeltől 0,5 m.

Vízellátás – csatornázás

Az épületek vízellátása tervek szerinti közmű hálózatról biztosítható, külső aknában elhelyezett vízmérővel. Épületbe lépés után pl. Honeywell visszamosható ivóvíz-szűrő beépítését tervezik. WC és vizelde berendezések vízellátása a javasolt esővíz-hasznosító rendszerhez csatlakozik.

Az esővíz hasznosító rendszer épületen kívül telepített komplett egység, tartalmazza a működéséhez szükséges szűrő, szivattyú és vezérlő rendszerelemeket.

Az épületek vizesblokkjaiban a használati melegvizet hőszivattyúról ellátott melegvíz tároló biztosítja elektromos áram rásegítéssel.

A szociális épületrészek vizesblokkjához helyi elektromos vízmelegítő beépítését tervezik.

Az épületekben nedves fali tűzcsapok telepítése szükséges, 150 l/min vízhozamú, pl. Csolnoki KSZ-D2a típusú kombinált fali tűzcsapszekrénnyel, tartozékokkal, 30 fm alaktartó tömlővel, nyomásmérővel, kompletten, 2 db tűzcsap egyidejű fogyasztásával.

Sprinkler rendszer: jogosultsággal rendelkező tervező által készítendő tervek szerint készül.

Belső szennyvízelvezetés:

A keletkező szennyvizet gravitációsan juttatják az udvari gyűjtőaknákba. Tervezett szennyvízhálózat anyaga: PE csővezeték idomos kötéssel, csőidomokkal.

Klíma csurgalékvíz elvezetés: NA25 mm PVC nyomócsővel történik bűzárral ellátott szifonon keresztül szennyvíz vezetékbe kötve. További kiépítés a későbbi közmű tervek szerint.

Belső csapadékvíz elvezetés:

Az egyes ütemek számára önálló vákuumos elvezető rendszer létesül, PEHD vezetékhálózat kiépítésével, hegesztett, elektro karmantyús, vagy termokarmantyús csőkötéssel, hőszigetelő csőhéjjal, szükség szerinti vész túlfolyó kialakítással. Méretezési alapadat: 300 l/sec.ha.

A csapadékvíz alapvezeték épületen kívül gyűjtő aknákba csatlakozik, további elvezetése gravitációs úton közmű tervek szerint történik.

Elektromos áramelleátás

A területen összközmű kerül kialakításra, vagyis saját órán mérhető minden, ezáltal teljes függetlenség biztosítható. Internet és telefonhálózat kiépítésére is sor kerül, nincs szükség vezetékfektetésre. Bővíthető 3x16/3x32 A elektromos hálózat, amellyel nagy kapacitásigény ellátható. Az épületekhez elektromos tervek szerint napelem rendszert telepítenek.

A terület megközelítését szolgáló közlekedési terület kialakítása szükséges, mely a szabályozási terv módosítása során kerül áthelyezésre. A konkrét csomóponttervek, csatlakozási lehetőségek az alátámasztó munkarészekben kidolgozandók.

A beruházással érintett terület megközelítése az M35 autópálya felől (Görbeháza-Berettyóújfalu, valamint a 3118 – Balmazújváros-Hajdúböszörmény összekötő út felől biztosítható. A két út találkozásánál van a Hajdúböszörményi csomópont, melyeket a 35437 és 35435 jobb és bal oldali M35 fel-és lehajtó ágakról lehet megközelíteni. A terület déli és északi része a 3318 számú út 8+782 szelvényéből elágazó körforgalomból csatlakozó Ipari utca felől lehetséges.

## Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A tervezett beruházás várhatóan nem jár jelentős környezeti hatással. Ezt támasztja alá a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Integrált Környezetvédelmi Osztály HB/17-IKV/01129-6/2022 számú határozata is. A tervezett beruházással kapcsolatban előzetes régészeti dokumentációt szükséges készíttetni, mely a településrendezési eszközök módosítási eljárástól független, azonban a szakhatóságok kérhetik ennek bemutatását. Amennyiben nem áll rendelkezésre, úgy örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését kérhetik a vonatkozó jogszabályi előírások betartásával.

Amennyiben a módosítással érintett részterületen egy jövőbeni beruházás a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. nagyberuházás, úgy abban az esetben a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie: A fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó **a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás**, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek.

Fenti jogszabály 7.§ 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

A régészek az előzetes régészeti dokumentációban részletezik a további szükséges intézkedéseket.

Fontos megjegyezni, hogy a beruházással szorosan összefügg a kiszolgáló úthálózat nyomvonalkorrekciója is, melyet szintén vizsgálni szükséges a régész szakembereknek.

A környezeti értékek sérülésének elkerülése érdekében az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint a településrendezési eszközök egyeztetésének megindításakor a környezet védelméért felelős szervek nyilatkoznak a környezeti vizsgálat szükségességéről a vélelmezett környezeti hatások alapján. Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek szükségesnek tartják a környezeti vizsgálat elkészítését, úgy az arra jogosultsággal rendelkező szakértők bevonásával szükséges a dokumentációt elkészíteni és a településrendezési eszközök véleményezési dokumentációjával együtt véleményeztetni az arra jogosult hatóságokkal – mely a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (E-TÉR-en) keresztül történik.

Az örökségvédelmi, környezet- és természetvédelemi jogszabályok betartása esetén a káros és zavaró hatások elkerülhetők. A külön jogszabályokban meghatározott határértékek betartása esetén a jelenlegi állapotnál kedvezőtlenebb állapot kialakulása nem várható.

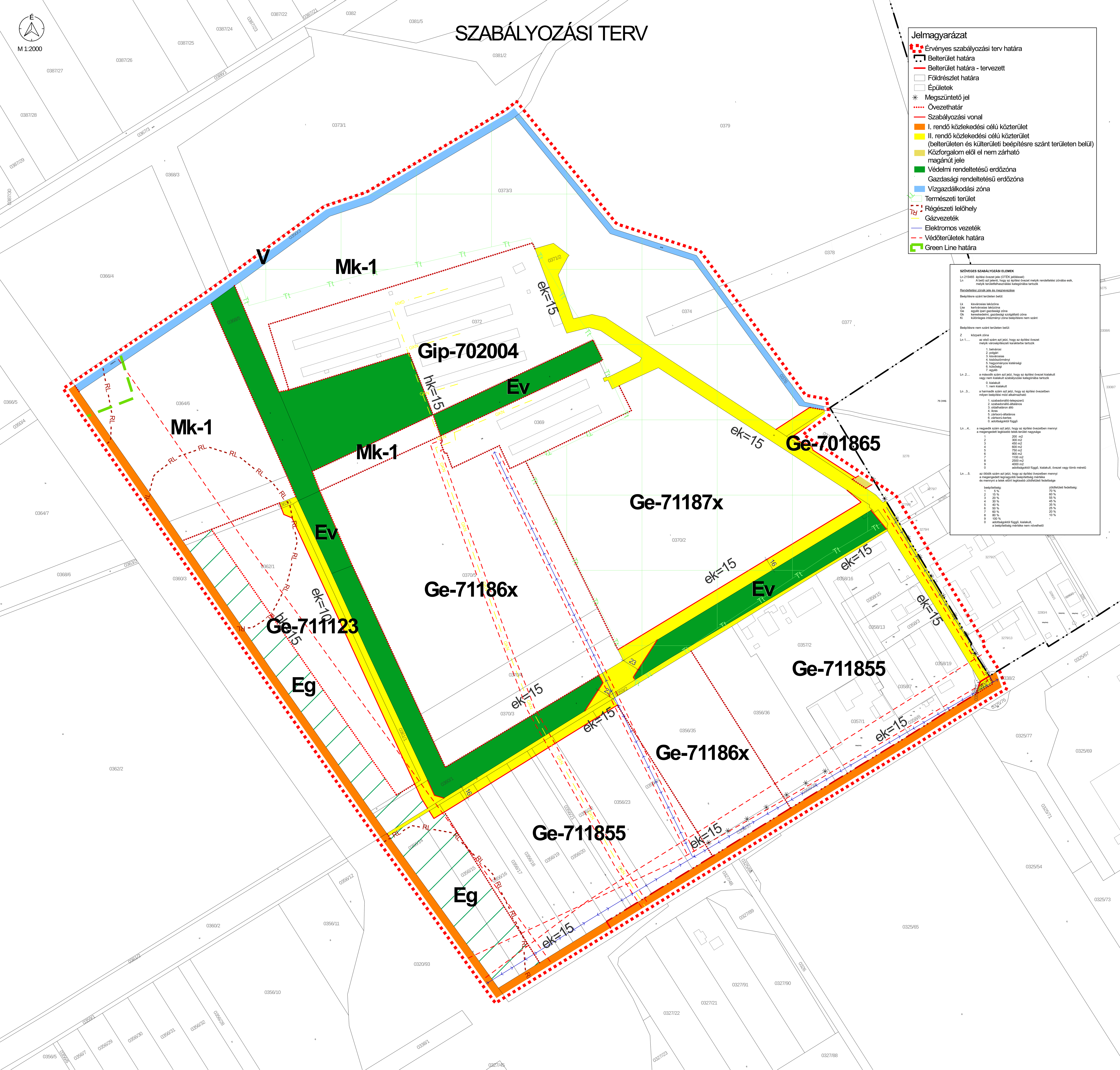
Javasolt előzetesen egyeztetni az illetékes erdészeti hatósággal is az üzemtervezett erdőterületek igénybevételének lehetőségéről, feltételeiről, mivel a korábban történt egyeztetésekről hatósági feljegyzés nem áll birtokunkban.

# Összefoglalás

Az ismertetett jogszabályi környezet és a felvázolt szabályozási koncepció alapján megállapítható, hogy a tervezett beruházáshoz megfelelő szabályozás tervezett; a természetre, környezetre gyakorolt hatás elviselhető, nem jelentős. A módosítás során Célmegvalósító szándékának megfelelően a területeken tervezett logisztikai raktárcsarnokok kialakítása a településrendezési eszközökkel összhangba kerülhet. A szükséges engedélyezések során a településrendezési eszközök összhangja már biztosítottá válik. A tervezett változtatások a hatályos településrendezési eszközökbe beilleszthetők.

# Tervlapok nagyobb felbontásban

# SZABÁLYOZÁSI TERV



# SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁSOK

É

M 1:2000

## Jelmagyarázat

- Érvényes szabályozási terv határa
- Szabályozási övezet változások
- Belterület határa
- Földrészlet határa
- Épületek
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- I. rendő közlekedési célú közterület
- II. rendő közlekedési célú közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
- Közforgalom elől el nem zárható magánút jele
- Védelmi rendeltetésű erdőzóna
- Gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- Vízgazdálkodási zóna

V

Mk-1

Gip-702004

Ev

Mk-1

Mk-1

Ge-701865

Ge-71187x

Ev

Ge-711855

Ge-711123

Eg

Ev

Ge-711855

Eg

1. Ge-711855→Ge-71186x
2. Ev→Közút
3. Közút→Ge-71186x
4. Ge-711855→Ge-71186x
5. Ge-711855→Közút
6. Közút→Ev
7. Magánút→Ge-711855
8. Ev→Közút
9. Eg→Közút
10. Eg→Közút
11. Magánút→Ge-71186x
12. Magánút→Ge-711855