

TANULMÁNYTERV (Településrendezési szerződés megalapozásához)

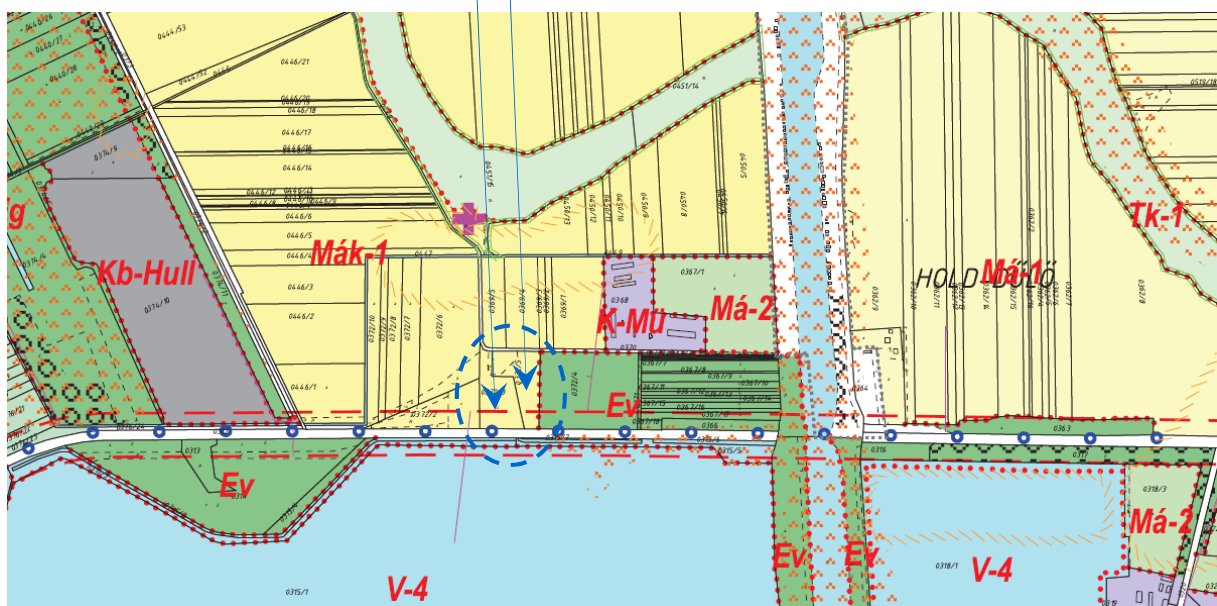
**Elekne Csanádi Erika által kezdeményezett, Hajdúszoboszló város
 0372/5 és 372/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő, mezőgazdasági üzemi különleges terület
 kialakítását célzó, Településrendezési tervmódosításhoz**

1.) Előzmények, településrendezési tervmódosítási igény:

A településszerkezeti, és szabályozási tervmódosítás célja, hogy a hatályos szabályozási tervben Mák-1 –jelű (Korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület- szántó) övezetbe sorolt, fenti hrsz-ú ingatlanok átsorolása „K-Mű”-jelű mezőgazdasági üzemi különleges építési övezetbe.

Az érintett területeket a korábban hatályos településrendezési terv falusias lakóterületi felhasználásba, építési övezetbe sorolta. A külterületen szórványosan (szigetszerűen) elhelyezkedő, a mezőgazdasági övezetben csak 3% mértékig beépíthető tanyákat „más megoldás híján” sorolta a korábbi településrendezési terv falusias lakóövezetbe. E szabályozási elvet megváltoztatva, az új szabályozási terv e területeket, valódi funkciójuknak megfelelően „tanya” birtokközpontként kezelte, mely alapján mezőgazdasági felhasználásba, övezetbe kerültek átsorolásra. Ezzel párhuzamosan a birtokközpontokra érvényes országos előírások váltak alkalmazhatóvá, (állami főépítési felmentéssel) az 1 hektárnál kisebb, de legalább 2000 m²-t elérő ingatlanokra esetében is, ha az a gazdasági tevékenység mellett lakó funkciót is ellát. Ez a 20 km-en belül elhelyezkedő mezőgazdasági felhasználású saját területek 3%-os beépítési lehetőségének egy ingatlanra történő érvényesítését jelenti, ami akár összesen 50 %-os beépíthetőséget is jelenthet.

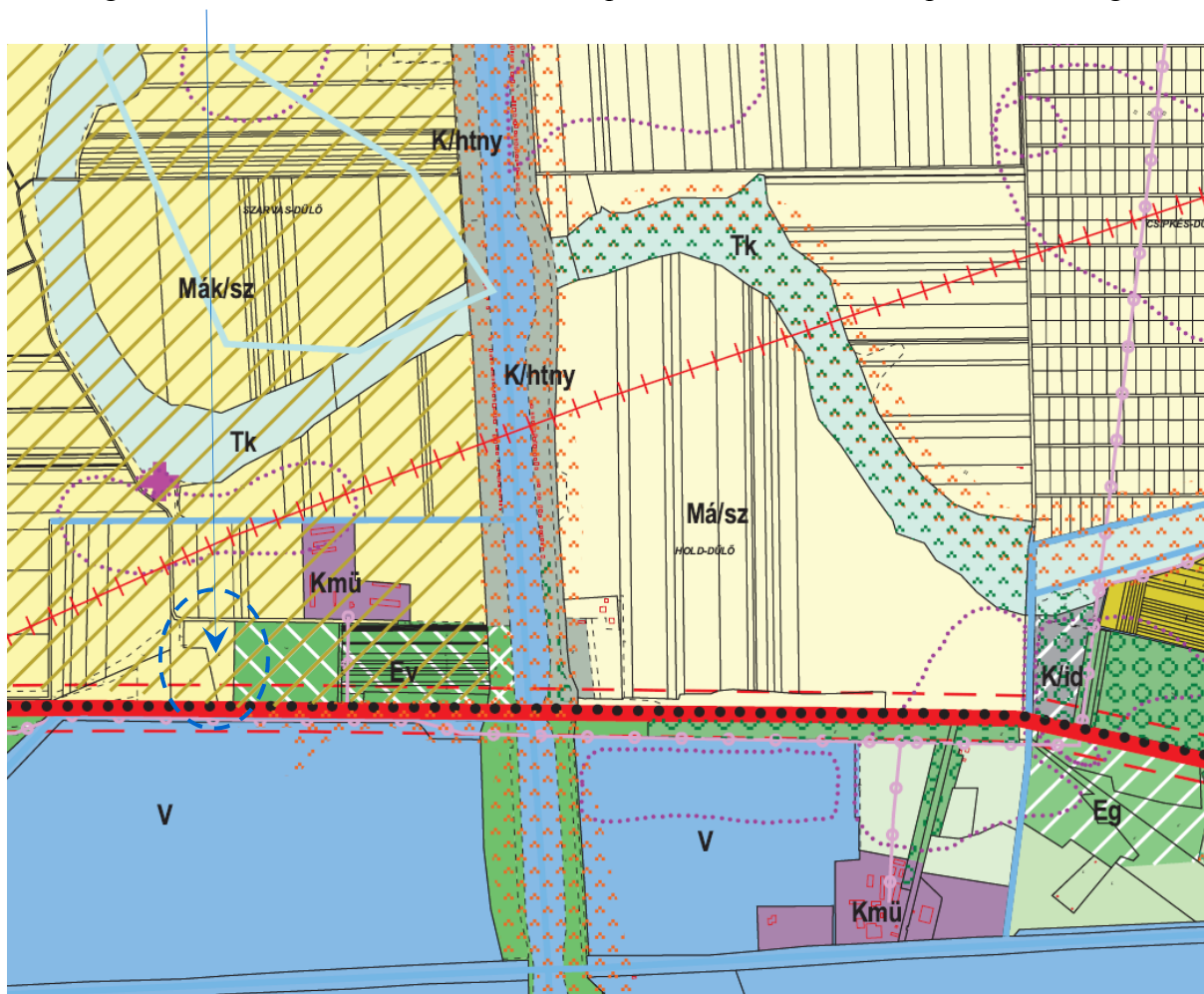
A szóban forgó két ingatlan sajnos olyan helyzetben van, hogy tulajdonosainak nincs 20 kilométeren belüli, művelt földterülete, így ezzel a lehetőséggel nem tud élni. Ezen oknál fogva kezdeményezte a két ingatlan mezőgazdasági üzemi különleges beépítésre szánt felhasználásba, építési övezetbe történő átsorolását.



A hatályos szabályozási terv részlete, a két ingatlan megjelölésével.

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

A biológiai aktivitásérték szinten tartását a településszerkezeti tervet alapul véve kell igazolni.



A hatályos településszerkezeti terv részlete.

2.) Az érintett területek rövid bemutatása:

A Nádudvari út (országos mellékút) északi oldalán, külterületen elhelyezkedő két ingatlan északi oldala, a 2017. évi légi felvétel tanulsága szerint jelentősen beépítésre került. Az új településrendezési tervet megalapozó, 2016. évi földhivatali nyilvántartás alapján készített vizsgálatokon, a telek, még beépítetlen volt. (legalábbis a meglévő épületek feltüntetése) még nem történt meg.

A terület déli szélén kisebb erdősáv található. A telek nyugati szélén, mintegy 15 méter szélességben erdősáv került ültetésre.

Az ingatlanok északi (országos mellékúttól távolabbi részén) lakóépület és gazdasági épületek is találhatóak.

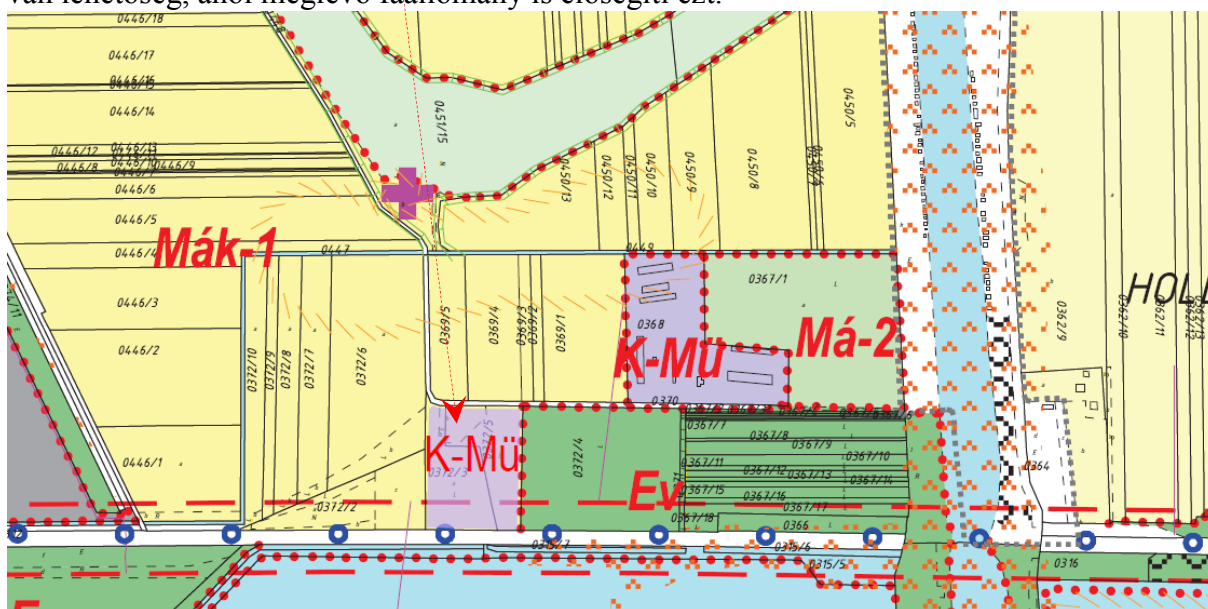
Az ingatlanok megközelítése A telek északi oldala mellett lévő dűlőútról, vagy a 0372/3 telek nyugati szélén Kialakított magánútról történhet.



Légi felvétel, az érintett területről és környezetéről. (Forrás: Google Earth)

3.) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása, Szabályozási koncepció:

A 0372/5 és 372/3 hrsz-ú földterületek hatályos szabályozási tervben meghatározott Mák-1 – jelű (Korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület- szántó) övezetből történő átsorolása „K-Mű”-jelű mezőgazdasági üzemi különleges építési övezetbe. A biológiai aktivitásérték szinten tartását a kialakuló mezőgazdasági üzemi különleges övezetbe kerülő ingatlanokon belül előírandó fásítási kötelezettséggel lehet kompenzálni. Ehhez a terület nyugati és déli oldalán van lehetőség, ahol meglévő faállomány is elősegíti ezt.



A Szabályozás javasolt módosítása

Debrecen, 2018. május 3.

Zsemberi István
vezető településtervező
építész vezető tervező
TT/1-09-0016, É1-09-0016