

TELEPÍTÉSI TANULMÁNY

LOVAS VERSENYPÁLYA ÉS KISZOLGÁLÓ ÉPÜLETEI

Hajdúszoboszló, külterület 0334 - 0331/5-6 hrsz

Kérelmező: Katona Imre, 4200 Hajdúszoboszló, Keleti u. 34.

A terület megközelíthetősége, tájolása és környezeti adottságai miatt a tervezett lovas-sport fejlesztés beépítése a jelenlegi, részben kipusztult, az altalaj adottságai miatt rossz állapotú erdő területére koncentrálódna. A terület helyettesítésére saját területen jobb adottságokkal van lehetőség.

Jelenlegi besorolás:

0334 hrsz Ev - Védelmi funkciójú erdő

területe: 2 0314 m²

Beépíthetőség: nem beépíthető

A területen hiányos, előregedett állományú erdő rész található, az erdészeti hatóság állásfoglalása alapján nem alkalmas az altalaj (termőréteg mindössze 30-40 cm, alatta szikes talaj) erdő ültetvény részére, terület átminősítése folyamatban van.

Szomszédos terület: 0331/5-0331/6 Kb-Id – Idegenforgalom, Lovas-sport

területe: 13 9714 + 17 3392

beépíthetősége: 5% (össz 6985+ 8669 m²)

Tervezett épületek:

Lovarda gyakorlótérrel, Istállók (2 db), gépszín, Trágyatároló (fedett), szolgálati lakások.

Lovas-sport céljára tervezett összes beépítés kiszolgáló épületekkel: cca 4000 m², maximális homlokzatmagasság 5,5 m

Beépítés biztosítása: Átsorolás Kmg - Mezőgazdasági üzemi területbe :

területe: 2 0314

beépíthetősége: 40% (össz 8125 m²)

maximális homlokzatmagasság 9,50 m

Védőerdő áthelyezhető a horgászto felső sarkába 0331/6 Kb-Id – terület (jelenleg lucerna és kaszáló) részleges átsorolásával,

erdő terület (meglévő . 2 0314 m²) növelésével biztosítható, hogy a biológiai aktivitás érték nem változik

A tervezett projekthez Rendezési Terv módosítás szükséges, melynek költségeit Építető vállalja.

Környezet:

A szomszédos területeken Mák, Má, V - beépítésre nem szánt és Kmg beépítésre szánt területek is találhatóak.

Megközelítés: 2 irányból közelíthető meg a terület:

1. önkormányzati földúton a keleti főcsatorna felől
2. saját tulajdonú javított (zúzottkő) úton a 4-es főút felől

Közműellátottság:

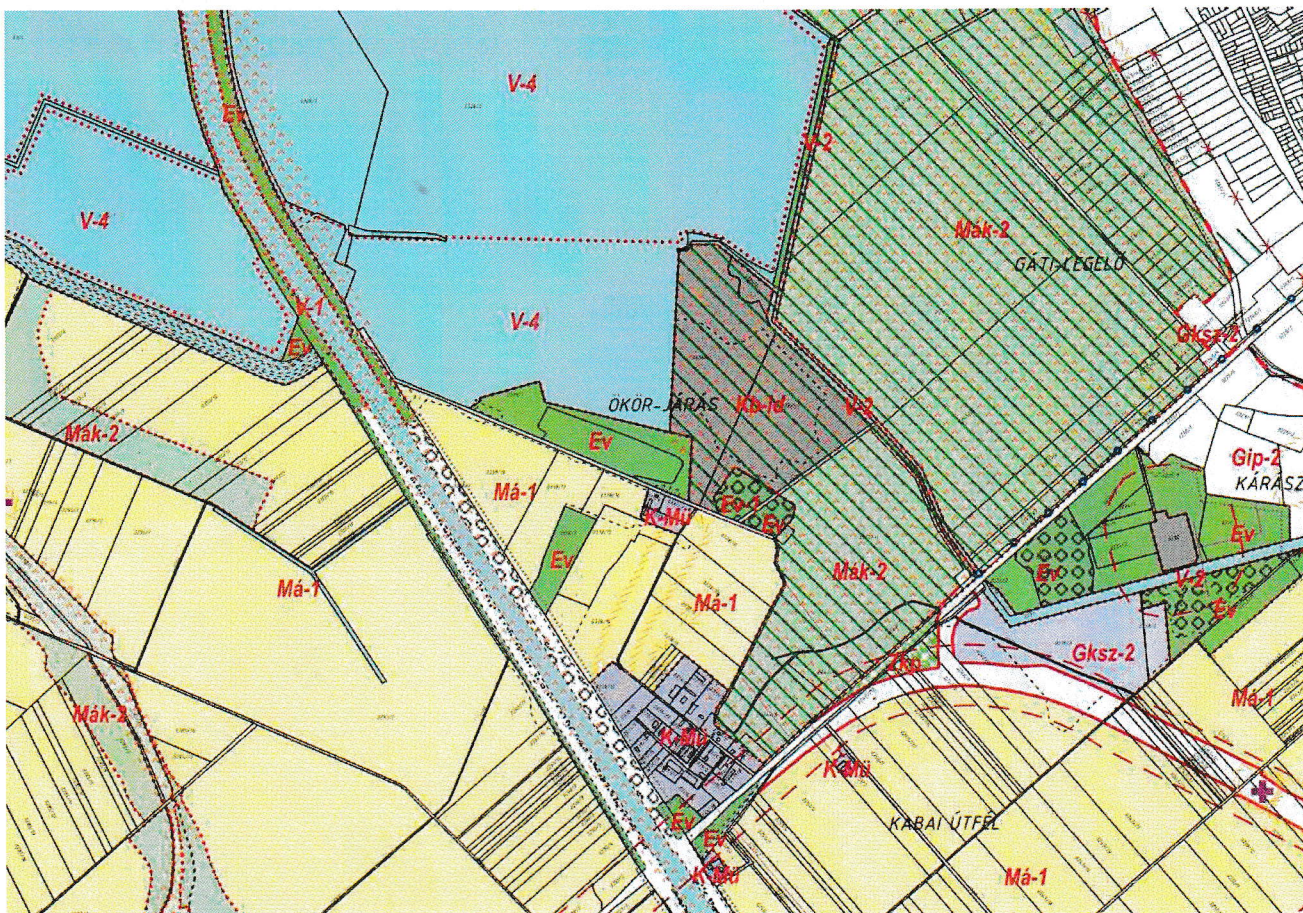
Elektromos: saját trafóval kiépített

Víz. saját fúrt kútra telepített vízmű tisztítóval

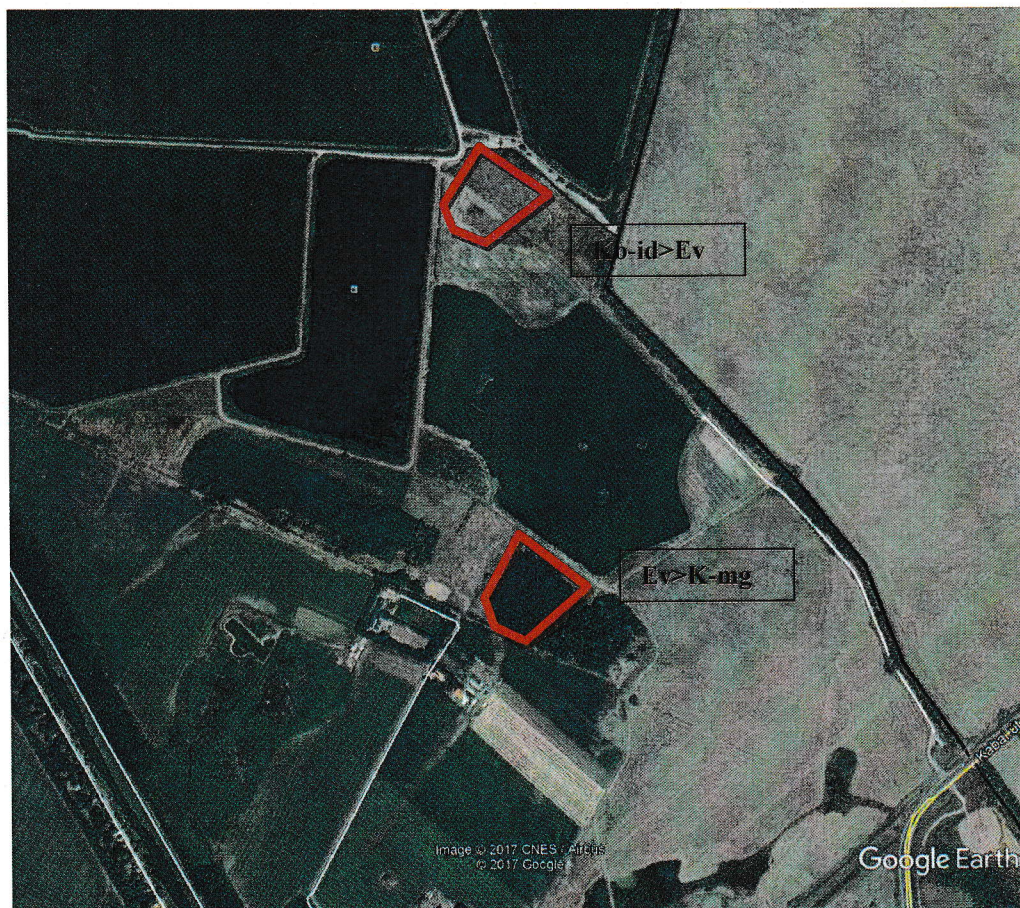
Szennyvíz: kiépített vezeték átemelővel, városi szennyvíz-telepre.



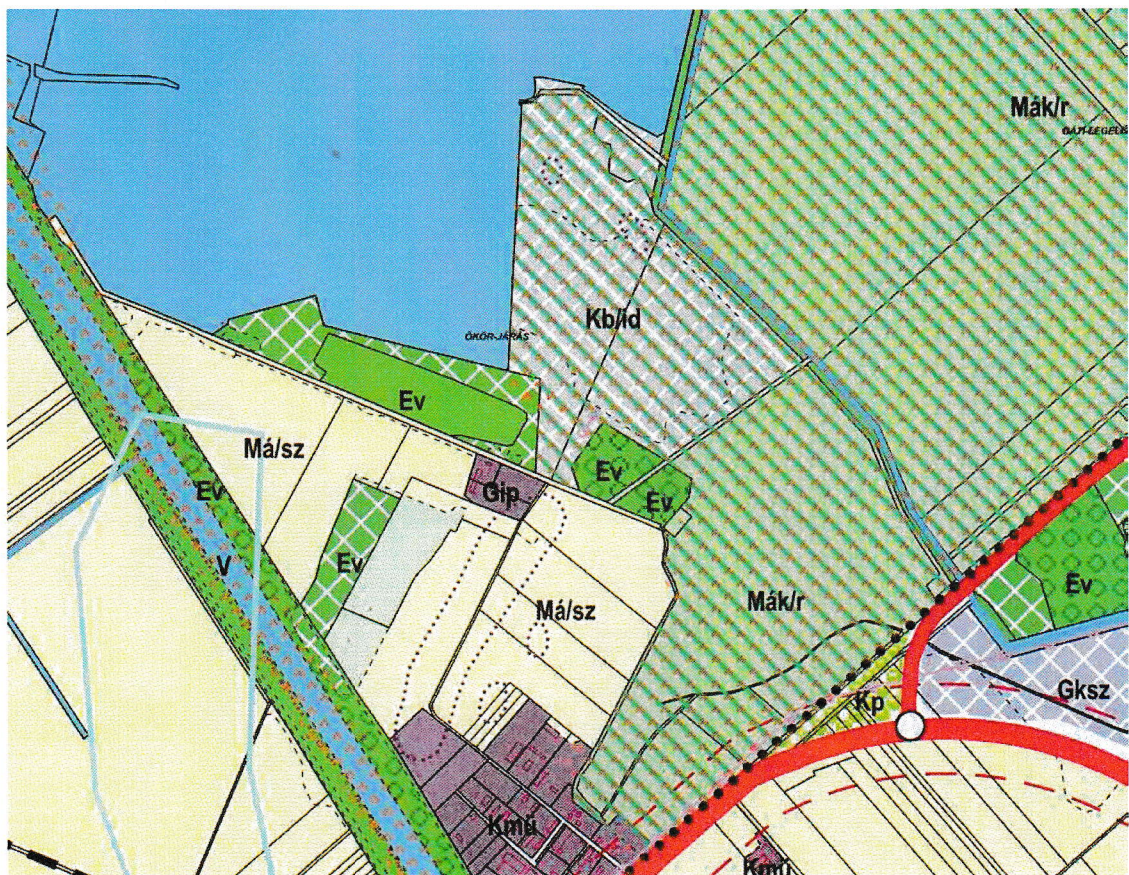
Településen belüli elhelyezkedés



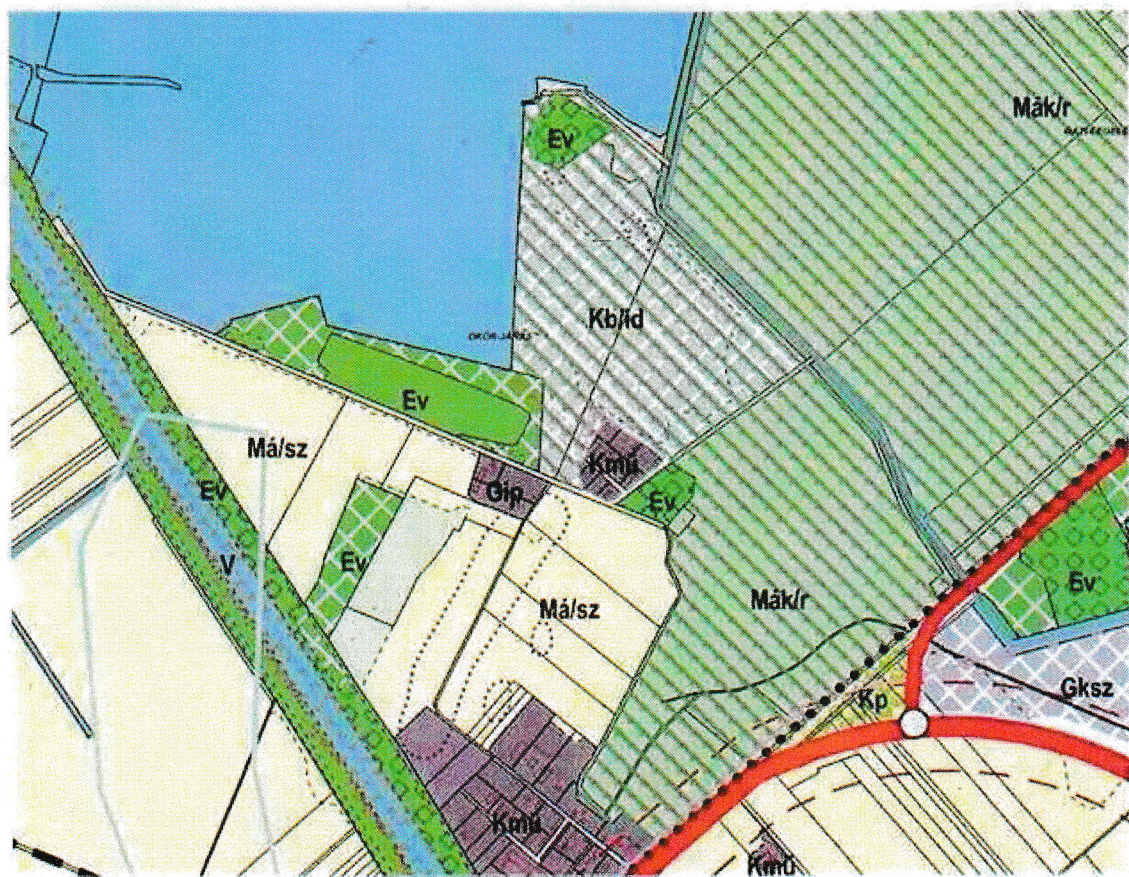
Jelenlegi szabályozási terv



Műholdkép : változással érintett terület



Jelenlegi szerkezeti terv



Tervezett szerkezeti terv

IX. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

22. Az építési telkek beépítésének általános előírásai

25.§

(1) Építési telken melléképület önállóan, fő épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.

(2) A lakótelken a gépjármű elhelyezését biztosítani kell

a) vagy a fő funkciót jelentő épületben (főépületben)

b) vagy a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként

c) telken belüli burkolt felületű beállóval

(3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,45- 0,9 m közötti magasságban helyezhető el.

(4) Az előkert méretét a HÉSZ. 9. §-a szerint kell megállapítani

(5) Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, kötelezően rá kell kötni.

26.§

(1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m -nél szélesebb, vagy saroktelkek esetében) akkor a rendeltetési egységhez tartozó melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők.

(2) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0m) szélességű épület megépíthető.

23. Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

27.§

(1) Az építési telek kismélységű telek, ha építési oldalon mért mélysége - feltéve, hogy az építési oldallal szemközti telekhatártól max. 5m -el rövidebb - a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5m-nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni.

(2) A „kismélységű” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat lehet a fenti értéknél legfeljebb 5 %-al nagyobb mélységű telkekre is alkalmazni.

(3) A „kismélységű” telek beépítése esetén, ha a 30,0 m mélységet nem éri el, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.

(4) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található, ahhoz tűzfallal kell csatlakozni, vagy az övezetben előírt hátsókert méretet kell tartani.

(5) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt legnagyobb homlokzatmagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) lementi a betartandó hátsó kert méretét.

(6) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfallal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

24. Épületek elhelyezése és kialakítása különös szabályai

28.§

(1) A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit.

(2) Nem önellátást szolgáló energiatermelési célú szélérőmű, szélturbina csak külterületen, ezen belül (a Mák/VH, Mák/V1 és Mák/V2 övezetek kivételével) csak mezőgazdasági területen vagy birtokközpontokon illetve ipari rendeltetési zónában helyezhető el, az alábbi feltételekkel:

a) a belterületről és az országos természeti védeltségű területektől legalább 800 méter,

b) beépítésre szánt területről, lakóépületről és a közigazgatási határtól legalább 800 méter,

c) országos út telekhatárától és közforgalmú vasút szélső vágányától legalább 150 m távolságra

47. Mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet (K-M ü)

53.§

(1) Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) területei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás folytatható, mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására is alkalmas.

(2) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás- és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.

(3) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

49. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

55.§

(1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. Ennek megfelelően:

- a) Kb-Kt Burkolt vagy fásított köztér
- b) Kb-Kt/korzó Burkolt vagy fásított köztér/korzó
- c) Kb-R e pt Sportrepülőtér
- d) Kb-id Sport- szabadidő - idegenforgalom céljára kijelölt terület
- e) Kb-Hull Települési hulladékgazdálkodási terület

53. Sport- szabadidő- idegenforgalom céljára kijelölt (Kb -id)

beépítésre nem szánt különleges övezet

59.§

(1) Az övezet idegenforgalmi sport és horgászsport célú, valamint üdültetési funkciók és kiszolgáló létesítményeik elhelyezésére szolgál.

(2) a) az övezetben elhelyezhető

- aa) sport és horgászsport,
- ab) üdülés, szálláshely szolgáltatás
- ac) pihenés - kikapcsolódás,
- ad) az alapfunkciót kiszolgáló kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
- ae) turisztikai és idegenforgalmi célú épületek / építmények.

b) az övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető

ba) idegenforgalmi- lovas sportolási céllal állattartó épület

(3) A terület megengedett legnagyobb beépíthetősége: 5 %

(4) Az épületet szabadon állóan kell elhelyezni, az épület a területen belül bárhol elhelyezhető, ahol más jogszabály azt egyébként nem tiltja.

(5) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületek megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,5 méter.

57. Erdőterületek (Ev, Eg, Ek) övezetek

63.§

(1) Az erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdőterületek az erdő területfelhasználási célja szerint:

- a) Ev Védelmi erdő
- b) Eg Gazdasági erdő
- c) Ek Közjóléti erdő

övezetek kerültek lehatárolásra

(3) Az erdőövezetben elhelyezhető építmények:

a) A védelmi erdőben (Ev - jelű övezetben) –az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.

b) A gazdasági célú erdőterület telkén (Eg - jelű övezetben) legfeljebb 0,5%- os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

c) A közjóléti erdőterület telkén (Ek- jelű övezet) legfeljebb 5% - os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(4) Az épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó előírások:

a) a beépítés legfeljebb 4,5 m - es homlokzatmagassággal történhet.

b) Az épületeket 10 m - es elő -, oldalkert, és hátsókert szabadon hagyásával lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 5 méter távolságra.

c) az épületek külső megjelenésében a táj építési hagyományaihoz kell illeszkedni.

5. táblázat:
Különleges építési övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkiseb- legnagyobb
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelület %	homlokzat- magasság (m) *
3	Különleges építési övezetek							
4	K-Id/1	SZ	5 000	50	-	20	70	< 9,5
5	K-Id/1x	SZ	2 000	50	-	10	70	< 7,5
6	K-Id/2	Z	3 000	30	-	40	40	< 9,5
7	K-Id/3	SZ	3 500	50	-	40	40	< 15
8	K-Id/4	SZ	1 ha	50	-	40	40	< 4,5
9	K-Id/L	O	600	-	-	40	40	< 7,5
10	K-Id/Lx	SZ	800	-	-	40	40	< 8,5
11	K-St	SZ	K	-	-	40	40	< 12,5
12	K-Sp	SZ	15 000	100	-	30	40	< 12,5
13	K-Hny	SZ	500	K	-	20	70	< 4,5
14	K-Kizl	SZ	2 000	40	-	20	40	< 7,5
15	K-Rept	SZ	1000	20	-	40	40	< 10,5
16	K-Tem	SZ	10 000	100	-	5	40	< 7,5
17	K-bpu	SZ	6000	60	-	40	40	< 7,5
18	K-Vkt	Z	K	-	-	K	K	< 12,5
19	K-Log	SZ	10 000	100	-	30	40	< 10,5
20	K-Sz	SZ	400	20	-	40	40	< 6,0
21	K-Közm	SZ	K	-	-	40	40	K
22	K-Mü	SZ	1 500	20	-	40	40	< 9,5
23	K-Mü/VH	SZ	K	K	-	40	40	< 7,0

9. melléklet: Az elhelyezendő személygépkocsi parkolók számának meghatározása

Egy személygépkocsi számítandó:

1. minden lakás, üdülőegység után,
2. kereskedelmi egység árusítóterének 0 - 150 m²- ig minden megkezdett 15 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után
3. szálláshely - szolgáltató egység (szálloda, panzió, motel)
 - 1- 10 szobaegység esetén minden vendégszobaegysége után (100 %)
 - 11- 50 szobaegység esetén 10 db + a 10 fölötti minden vendégszobaegysége 75% - a után,
 - 51- szobaegység esetén 40 db + az 50 fölötti minden vendégszobaegysége 50 %- a után 1- 1db
4. vendéglátóegység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
5. alsó - és középfokú nevelési - oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m² -e után,
6. felsőfokú oktatási egység oktatási - és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,
7. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház, koncert, mozi minden megkezdett 5 férőhelye után,
8. egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria) főhelyiségeinek minden megkezdett 50 m² nettó alapterülete után,
9. sportolás, strandolás célját szolgáló egységek minden 8 férőhelye után,
10. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg - ellátó gyógykezelő egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után,
11. fekvőbeteg- ellátó gyógykezelő, továbbá bentlakásos nyugdíjasház, idősek otthona, szociális otthon, szeretetotthon minden megkezdett 4 betegágya, illetve férőhelye után,
12. ipari egységek gyártó -, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m² - e után
13. raktározási egységek raktárhelyiségeinek minden megkezdett 500 m²- e után
14. közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén egyedi vizsgálat alapján,
15. egyéb rendeltetési egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után, minden jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m²- e után.

2018.01.10.