



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől
Képviselő-testület 2023. június 29. napján tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Hajdúhadház város Silye Gábor utca – 11908 hrsz-ú közlekedési terület – meglévő belterületi határ – tervezett belterületi határ – 4. sz. elsőrendű főút – 0173/25 hrsz-ú közlekedési terület – 11908/28 hrsz-ú közlekedési terület – Bercsényi utca által határolt területet érintő módosítása kapcsán **településrendezési- és tervezési szerződés megkötése**

Melléklet: KőszeghyArt BT (1117. Budapest, Fehérvári út 31. 3 em. 24.) árajánlata
KőszeghyArt BT (1117. Budapest, Fehérvári út 31. 3 em. 24.) által készített telepítési tanulmányterv

Véleményező: Város- és gazdaságfejlesztési tanácsnok

Döntési dokumentumok száma: 1db

Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat

Nyílt ülés

Szavazás módja: egyszerű többség

Név szerinti szavazás: nem

Költségvetést érint: nem

Melléklet: telepítési tanulmányterv

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmény:

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

118/2023.(V.25.) határozata

Hajdúhadház város településrendezési eszközének,

**Hajdúhadház város Silye Gábor utca – 11908 hrsz-ú közlekedési terület – meglévő belterületi határ –
tervezett belterületi határ – 4. sz. elsőrendű főút – 0173/25 hrsz-ú közlekedési terület – 11908/28 hrsz-ú
közlekedési terület – Bercsényi utca által határolt területet érintő módosítása kapcsán**

**a telepítési tanulmányterv elfogadása és
a településrendezési- és tervezési szerződés megkötése**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a KőszeghyArt Bt. által készített Hajdúhadház város Silye Gábor utca – 11908 hrsz-ú közlekedési terület – meglévő belterületi határ – tervezett belterületi határ – 4. sz. elsőrendű főút – 0173/25 hrsz-ú közlekedési terület – 11908/28 hrsz-ú közlekedési terület – Bercsényi utca által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet és úgy határozott, hogy

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert a településrendezési- és tervezési szerződések aláírására, a szükséges intézkedések megtételére, a kérelmező teljes költségviselése mellett.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

II. Irányadó jogszabályok

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről a 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: HÉSZ) rendelkezett.

III. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása

Hivatalunkhoz 2022. június 28.-án Márkuszt Építő-ker Kft-től (4320. Nagykálló, Bátor ú 15. sz.) kérelem érkezett -Markos Zsolt 4320. Nagykálló, Bátor ú 15. sz. alatti lakos a tulajdonában lévő –a Hajdúhadház külterület 0173/7, 0173/20, 0173/27 hrsz.-ú és a belterület 11908/26, 11908/27 hrsz.-ú ingatlanokon történő rallypálya építés miatt a szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítására vonatkozóan.

Hajdúhadház város Silye Gábor utca – 11908 hrsz-ú közlekedési terület – meglévő belterületi határ – tervezett belterületi határ – 4. sz. elsőrendű főút – 0173/25 hrsz-ú közlekedési terület – 11908/28 hrsz-ú közlekedési terület – Bercsényi utca által határolt területre vonatkozó, a településrendezési szerződés előkészítéséhez és a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez szükséges telepítési tanulmánytervet a kérelmező elkészítette Kőszeghy Ábel (KőszeghyArt Bt.) településtervezővel.

A mellékelt telepítési tanulmányterv szerint:

„A Megbízó kérelme alapján, több telket érintően a meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásban (Gksz) lévő gokartpálya és kiszolgáló létesítményei, melyek részben Gksz, részben falusias lakóterület területfelhasználásban helyezkednek el (Lf), valamint a tervezett bővítés területe (Gksz) módosítandó sportolási célú különleges terület területfelhasználásra (K-sp). Szükséges a településszerkezeti változások átvezetése a szabályozási tervre. Az átvezetés során a visszamaradó közlekedési rendszer felülvizsgálata, szükség szerinti módosítása, összekapcsolása, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetekre korábban meghatározott előkert szabályozás a módosuló területek figyelembe vételével történő újraszabályozása is feladat, továbbá a sportterület kiszolgáló építményeinek a meglévő állapothoz igazodó építési helyének kijelölése is.”

„A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.”

„ A Megbízó tulajdonában lévő jelenlegi sportpálya termőföld igénybevétele nélkül csak a már beépítésre kijelölt még beépítetlen területek felé terjeszkedhet. A meglévő telephely meglévő környezeti hatásai így helyben tarthatók, a bővítéssel a jelenlegi hatásterületek növekedése várható a bővítés irányában, azonban várhatóan a település életében nem okoznak jelentős változást. A Megbízó továbbá zajvédelmi intézkedéseket is tervez megvalósítani, így zajvédő fal telepítésével a generálódó hatások csökkenthetők.”

A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete döntött a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről a 118/2023 (V.25.) határozatával, melyben felhatalmazta Csáfordi Dénes polgármestert a településrendezési- és tervezési szerződések aláírására, a szükséges intézkedések megtételére, a kérelmező teljes költségviselése mellett.

A településrendezési eszköz módosítására vonatkozóan KőszeghyArt BT (1117. Budapest, Fehérvári út 31. 3 em. 24.)-től lett árajánlat kérve. Az árajánlata 2.100.000.- Ft+ÁFA (összesen bruttó 2.667.000.- Ft).

A szerződő felek egymással az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 17. § j. pontja és a 30/A. § rendelkezései alapján Településrendezési Szerződést köt. A 30/A §. értelmében a (3) **A szerződés tárgya lehet különösen**

„a) a telepítési tanulmányterv alapján **a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,**

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy

bb) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.”

Fentiek alapján javasolt a településrendezési szerződést az eljárás során felmerülő egyéb költségek viselése miatt Márkusz Építő-ker Kft-vel (4320. Nagykálló, Bátori út 15. sz.) bruttó 3.000.000.- Ft összeggel megkötni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2023. (VI.29.) határozata

Hajdúhadház város településrendezési eszközének,

Hajdúhadház város Silye Gábor utca – 11908 hrsz-ú közlekedési terület – meglévő belterületi határ – tervezett belterületi határ – 4. sz. elsőrendű főút – 0173/25 hrsz-ú közlekedési terület – 11908/28 hrsz-ú közlekedési terület – Bercsényi utca által határolt érintő módosítása kapcsán

a településrendezési- és tervezési szerződés megkötése

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a KőszeghyArt Bt. által készített Hajdúhadház város Silye Gábor utca – 11908 hrsz-ú közlekedési terület – meglévő belterületi határ – tervezett belterületi határ – 4. sz. elsőrendű főút – 0173/25 hrsz-ú közlekedési terület – 11908/28 hrsz-ú közlekedési terület – Bercsényi utca által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet, és azt elfogadja.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó KőszeghyArt BT (1117. Budapest, Fehérvári út 31. 3 em. 24.) által adott árajánlatot elfogadja 2.100.000.- Ft+ÁFA (összesen 2.667.000.- Ft) összeggel.

Továbbá településrendezési szerződés megkötését az eljárás során felmerülő egyéb költségek

viselése miatt Márkuszt Építő-ker Kft-vel (4320. Nagykálló, Bátor ú 15. sz.) bruttó 3.000.000.- Ft összeggel kösse meg.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert a településrendezési- és tervezési szerződések aláírására, a szükséges intézkedések megtételére, a kérelmező teljes költségviselése mellett.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Hajdúhadház, 2023. június 21.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Az előterjesztést összeállította: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Az előterjesztést véleményezte és jóváhagyta:

Dr. Tóth Judit
hatósági irodavezető

KÖSZEGHYART TERVEZŐK BT

POSTACÍM: 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL: 06 20 384 38 50 E-MAIL: KOSZEGHYART@KOSZEGHY.ART

VÁLLALKOZÓI TERVEZÉSI AJÁNLAT

A tervezési feladat meghatározása:

DAKAR RING motoros sportpálya fejlesztéséhez szükséges területrendezési eszközök módosítása a Hajdúhadház 4. sz. főút, Bercsényi utca és Silye Gábor utcák által határolt területen a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint.

1. Településrendezési eszközök módosítása

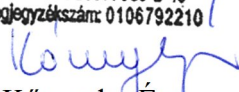
Tervezési díj: 2 100 000,- Ft + ÁFA

A tervezési díj nem tartalmazza a szakhatóságok által esetlegesen előírt környezeti vizsgálati eljárás, valamint régészeti terepbejárás díját.

Tervezési ajánlatunkat változatlan tartalommal 60 napig tartjuk fenn.

Debrecen, 2023. június 12.

Tisztelettel:

KőszeghyArt Bt.
1117 Budapest, Fehérvári út 31. 3 em. 24.
Adószám: 25977969-2-43
Cégjegyzékszám: 0106792210

Kőszeghy Éva
ügyvezető

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

HAJDÚHADHÁZ VÁROS SILYE GÁBOR UTCA - 11908 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI
TERÜLET - MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR - TERVEZETT BELTERÜLETI
HATÁR - 4. SZ. ELSŐRENDŰ FŐÚT - 0173/25 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI
TERÜLET - 11908/28 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - BERCSÉNYI UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



Tervező:
Kőszeghy Ábel
TT 09-0655
KőszeghyArt Bt.
2023

Tartalomjegyzék

Bevezető	3
Eljárásrend, a további tervezési folyamat	4
Módosítási igény, a módosítással érintett terület és környezetének bemutatása	4
Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására.....	8
Korlátozások vizsgálata	8
A hatályos és a tervezett településrendezési eszközök bemutatása ...	10
Beépítési terv	15
Várható infrastrukturális igény	16
Összefoglalás	20

HAJDÚHADHÁZ VÁROS SILYE GÁBOR UTCA - 11908 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR - TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR - 4. SZ. ELSŐRENDŰ FŐÚT - 0173/25 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - 11908/28 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - BERCSÉNYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Bevezető

Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát a Képviselő-testület 2022 augusztusában hagyta jóvá. Az önkormányzathoz a jóváhagyás óta több kérelem is benyújtásra került, melyek közül az egyik a város belterületének határában üzemelő DAKAR RING Motoros Sportpálya bővítésének kérelme. A DAKAR RING Motoros Sportpálya tulajdonosa (továbbiakban: Megbízó) fejlesztési szándékainak megfelelően a pálya bővítésének lehetőségének megteremtését kérvényezte, a már megépült kiszolgáló és egyéb építményeinek a jelenlegi pálya által elfoglalt terület és annak bővítési területének egységes építési övezetbe sorolásával.

A módosítási kérelem felvételét az önkormányzat új településrendezési módosítási eljárásba a település önkormányzata az épített környezet alakításáról és védeleméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 30/A. §-ban foglalt felhatalmazás alapján kötendő településrendezési szerződéshez szükséges telepítési tanulmánytervhez kötötte. A tanulmány elkészítésével a Megbízó a KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaságot bízta meg.

A Megbízó kérelme alapján, több telket érintően a meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásban (Gksz) lévő gokartpálya és kiszolgáló létesítményei, melyek részben Gksz, részben falusias lakóterület területfelhasználásban helyezkednek el (Lf), valamint a tervezett bővítés területe (Gksz) módosítandó sportolási célú különleges terület területfelhasználásra (K-sp). Szükséges a településszerkezeti változások átvezetése a szabályozási tervre. Az átvezetés során a visszamaradó közlekedési rendszer felülvizsgálata, szükség szerinti módosítása, összekapcsolása, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetekre korábban meghatározott előkert szabályozás a módosuló területek figyelembe vételével történő újraszabályozása is feladat, továbbá a sportterület kiszolgáló építményeinek a meglévő állapothoz igazodó építési helyének kijelölése is.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A területfelhasználás (településszerkezeti) változással érintett földrészletek a következők: 0173/20, 0173/27, 0173/7, 11908/25, 11908/26, 11908/27, 13318, 13319/2 hrsz-ú földrészlet.

A Megbízó tulajdonában lévő jelenlegi sportpálya termőföld igénybevétele nélkül csak a már beépítésre kijelölt még beépítetlen területek felé terjeszkedhet. A meglévő telephely meglévő

HAJDÚHADHÁZ VÁROS SILYE GÁBOR UTCA - 11908 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR - TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR - 4. SZ. ELSŐRENDŰ FŐÚT - 0173/25 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - 11908/28 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - BERCSÉNYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

környezeti hatásai így helyben tarthatók, a bővítéssel a jelenlegi hatásterületek növekedése várható a bővítés irányában, azonban várhatóan a település életében nem okoznak jelentős változást. A Megbízó továbbá zajvédelmi intézkedéseket is tervez megvalósítani, így zajvédő fal telepítésével a generálódó hatások csökkenthetők.

Eljárásrend, a további tervezési folyamat

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült, figyelembe véve az önkormányzati főépítész 2023. január 16-án kelt feljegyzését is. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti Megbízó fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket. A telepítési tanulmányterv alapján a város önkormányzata dönt a településrendezési eszközök módosításainak és azok terveztetésének folyamatába való felvételéről. A döntés meghozatalát követően a tervezők beépíthetik a javasolt szabályozást, majd a szakhatósági és partnerségi egyeztetések során véleményeztetésre kerülnek a településrendezési eszközök részeként. A településrendezési eszközök véleményeztetési eljárását a Korm. rendelet szabályozza.

Módosítási igény, a módosítással érintett terület és környezetének bemutatása

A módosítással érintett terület Hajdúhadház belterületének déli határában, a 4. sz. főút, a Bercsényi utca és Silye Gábor utcák által határolt területen helyezkedik el. A Megbízó a meglévő DAKAR RING motoros sportpálya fejlesztését szeretné megvalósítani, a jelenlegi területtől északi irányba terjeszkedve. A sportpálya északkeleti csücskében meglévő építmények állnak – többségében a jelenlegi építési szabályoknak nem megfelelően elhelyezve. A tervezett változtatások során a sportpálya különleges sportcélú területfelhasználásba, K-sp jelű építési övezetbe kerül módosításra, mely során az említett kiszolgáló építmények külön telekre rendezhetők, s elhelyezkedésük a tervezett szabályozásnak megfelel. A fejlesztés a meglévő gokartpályának, mint nyomvonalas létesítménynek a jelenlegi állapotától északnyugati irányú bővítését irányozza elő. A tervezett pályaszakasz bővítésének határában és

HAJDÚHADHÁZ VÁROS SILYE GÁBOR UTCA - 11908 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR - TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR - 4. SZ. ELSŐRENDŰ FŐÚT - 0173/25 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - 11908/28 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - BERCSÉNYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

a Bercsényi utca folytatásának a jelenleg külterületi 0173/25 hrsz-ú közlekedési területnek a határában a Megbízó zajvédelmi falat kíván létesíteni. A zajvédelmi szerkezetek a meglévő és a bővített sportpálya területének környezetvédelmi hatásait is csökkenti.

A módosítás során a gokartpálya által érintett területek belterületbe vonását is elő szükséges irányozni. Másik lehetőség, ha a teljes (tervezett DAKAR RING) motoros sportpálya területe külterületbe kerül – mivel a kiszolgáló épületek rendezése csak így valósítható meg. A jelenlegi állapot szerint az egyik épület részben a belterületen, részben külterületen helyezkedik el.

Jelen tanulmányterv javaslata szerint a terület belterületbe vonása szükséges, melyet az önkormányzat az illetékes földhivatali hatóságnál kezdeményezhet.

A tervezett szabályozás szerint a meglévő kiszolgáló építmények K-sp-1 jelű építési övezetbe kerülhetnek, ahol építési hely kijelölésével a beépítési mód kialakultként szabályozandó. A minimális kialakítható telekméret 3000 m²-ben, a legnagyobb beépíthetőség 20%-ban, a legkisebb zöldfelületi fedettség mértéke 40%-ban kerül meghatározásra. Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,5 méter.

A terület többi része K-sp jelű építési övezetbe kerül, melyre a hatályos helyi építési szabályzat már jelenleg is meghatározza a beépítési paramétereket. (Legkisebb kialakítható telekméret 10000 m², legnagyobb beépíthetőség 20%, legkisebb zöldfelületi fedettség mértéke 60% és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 9,5 méter.)

A tervezett fejlesztés helyhez kötött beruházásnak minősül, ezért más területen nem valósítható meg. A tervezési területet déli, délkeleti irányból a 4. sz. Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút határolja. A tervezési területet érinti az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 38.§ (8) bekezdés b) pontja szerinti 50-50 méteres védőtávolsága, melyben a rendelkezés szerint új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Az OTÉK 38.§ (9) bekezdése szerint ebben az 50-50 méteres sávban közjóléti erdőterület sem jelölhető ki. A módosítás során nem kerül kijelölésre erdőterület. A hatályos terv által feltüntetett 100 méter széles védőterület a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A.§ (1) bekezdés a) pontja alapján kijelölt terület, mely alapján főútvonal esetén 100 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, fa ültetéshez a közút kezelőjének hozzájárulását szükséges megkérni.

HAJDÚHADHÁZ VÁROS SILYE GÁBOR UTCA - 11908 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR - TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR - 4. SZ. ELSŐRENDŰ FŐÚT - 0173/25 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - 11908/28 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - BERCSÉNYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

A hatályos településszerkezeti tervlap a tervezési területen belül falusias lakóterületet és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet határoz meg. A tervezett módosítás során a területfelhasználási változások alapján falusasi lakóterület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági és sportcélú különleges terület területfelhasználásra fog tagozódni a területfelhasználási rendszer. Emiatt a településszerkezeti terv területi mérlegében is változás következik be.

Az elérhető adatok alapján megállapítható, hogy a tervezési területen belül kulturális örökségvédelmi érték nem található, s a tervezési terület nem érint nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi értéket.

A tervezett változtatási szándékok jogalapot teremtenek a területek telekredezéséhez, s ezáltal a telkek összevonhatóvá válnak. A tervezési terület megközelítését a meglévő Bercsényi utca és annak folytatása biztosítja. A tervek által rögzített tervezett úthálózat kis mértékben módosításra kerül a szabályozási terveken, a feltáró utcák és csomópontjaik északabbra „tolódnak”.

HAJDÚHADHÁZ VÁROS SILYE GÁBOR UTCA - 11908 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - MEGLÉVŐ
BELTERÜLETI HATÁR - TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR - 4. SZ. ELSŐRENDŰ FŐÚT - 0173/25 HRSZ-Ú
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - 11908/28 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - BERCSÉNYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT
TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



1. ábra Tervezési terület elhelyezkedése

HAJDÚHADHÁZ VÁROS SILYE GÁBOR UTCA - 11908 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR - TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR - 4. SZ. ELSŐRENDŰ FŐÚT - 0173/25 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - 11908/28 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - BERCSÉNYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A településszerkezeti tervlapon fel kell tüntetni a magasabb rendű jogszabályok által meghatározott korlátozásokat, övezeteket.

A szabályozási tervlapon a tervezéssel érintett terület jelentős része Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolt. A kiszolgáló épületek jellemzően közlekedési területre, mellékúthálózat (kiszolgáló út) Kt-Kk jelű övezet területére esnek. Az építési övezetek átsorolása során kialakuló Ksp-1 és Ksp jelű építési övezetek beépítési paramétereit már korábban ismertettük. A szabályozás kialakítása során a hatályos terv által meghatározott tervezett kiszolgáló utak rendszerét, az előkert szabályozásokat, és a telekcsoport újraosztás jogintézményével érintett terület szabályozását is szükséges módosítani a visszamaradó területekre vonatkozóan.

A meglévő gokartpálya bővítésével elért igénybe vett területek határán zaj- és rezgéscsillapítási műszaki védelem is előírásra kerül, melyek egyben rögzítik is a Megbízó által vállalt védelmi intézkedéseket, másrészt a meglévő állapot és a tervezett fejlesztések okozta környezeti hatásokat mérséklésének biztosítékaként szolgálnak.

A várható hatások természetvédelmi és környezetvédelmi szempontból nem minősíthető jelentősnek. A beruházás megvalósulásával a város turizmusának fejlődése várható, a sokak által kedvelt kikapcsolódási és szórakozási, sportolási lehetőség kapcsán. A tervezett fejlesztés továbbá munkahelyeket teremthet mind a beruházás megvalósítás idejére, s azon túl is. Településképi szempontból a változások semlegesek, a tervezési terület jellemzően a településképi szempontból általános besorolású településrészek közé tartozik. A tervezett fejlesztés a településképi előírásokkal nem ellentétes.

Korlátozások vizsgálata

Természetvédelmi korlátok

A tervezési terület a város déli belterületén, illetve az azzal határos külterületi területeken helyezkedik el. A területen nemzeti-, országos-, vagy helyi természetvédelmi érték nem

HAJDÚHADHÁZ VÁROS SILYE GÁBOR UTCA - 11908 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR - TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR - 4. SZ. ELSŐRENDŰ FŐÚT - 0173/25 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - 11908/28 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - BERCSÉNYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ található. Tájképvédelmi terület övezetével nem érintett. A terület környezetvédelmi szempontból a vízminőség-védelmi terület övezetével nem érintett.

A meglévő motoros sportpálya üzemeltetéséhez környezetvédelmi működési engedélyt adott a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Jogi és Hatósági Nyilvántartó Osztály a HB/17-JHNY/00507-29/2022 számú határozatában. A szükséges természetvédelmi korlátozásokat megtették, melyekhez az üzemeltetés és tevékenységek végzése során figyelembe kell venni. A környezetvédelmi engedélyt határozatlan időre kapta meg a Megbízó.

Örökségvédelmi korlátok

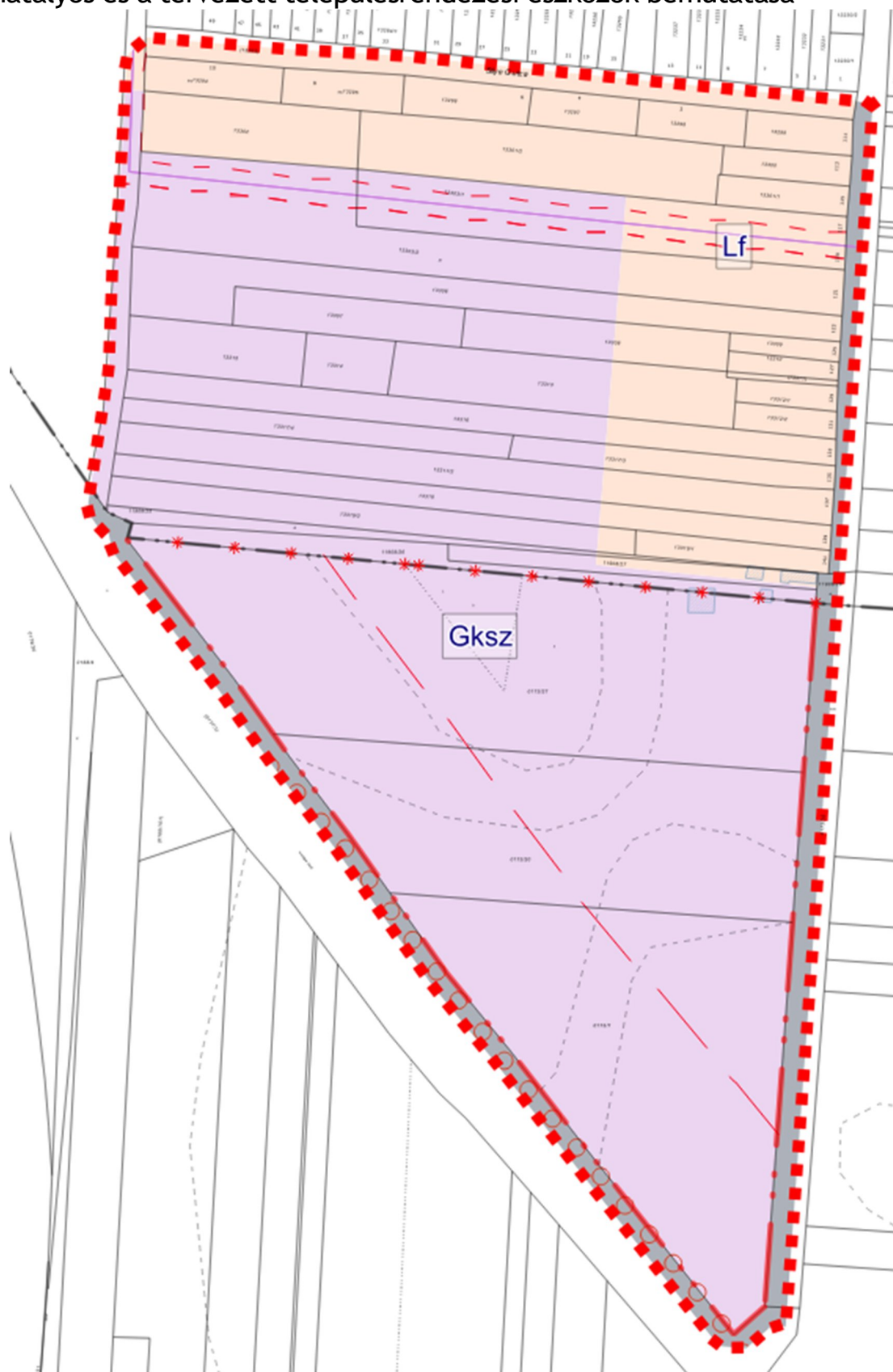
A módosítással érintett területen országosan védett műemlék, műemléki érték nem található. A tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhellyel nem érintett. A legközelebbi nyilvántartott régészeti lelőhely 200 méteres pufferzónája érinti a tervezési területet. A legközelebbi ponton 82 méterre kezdődő nyilvántartott régészeti lelőhely a 72019 azonosítószámú Hajdúhadház – Béke utca megnevezésű lelőhely. A pufferterülettel érintett területen a tervezett változtatások során nem várható földmunka.

Tájvédelmi korlátok

A módosítási terület nem érinti az OTTrT által meghatározott tájképvédelmi terület övezetet. A területekre vonatkozó egyedi szabályok a településképi rendeletben illetve a helyi építési szabályzatban rögzíthetők. A Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Hajdúhadház Város településképi védelméről szóló 28/2017. (X.26.) sz. rendeletének 4. és 5. melléklete szerint a tervezési terület településképi szempontból általános besorolású településrész. A rendeletben előírtak a tervezett fejlesztés során betarthatók, azok módosítása nem válik szükségessé.

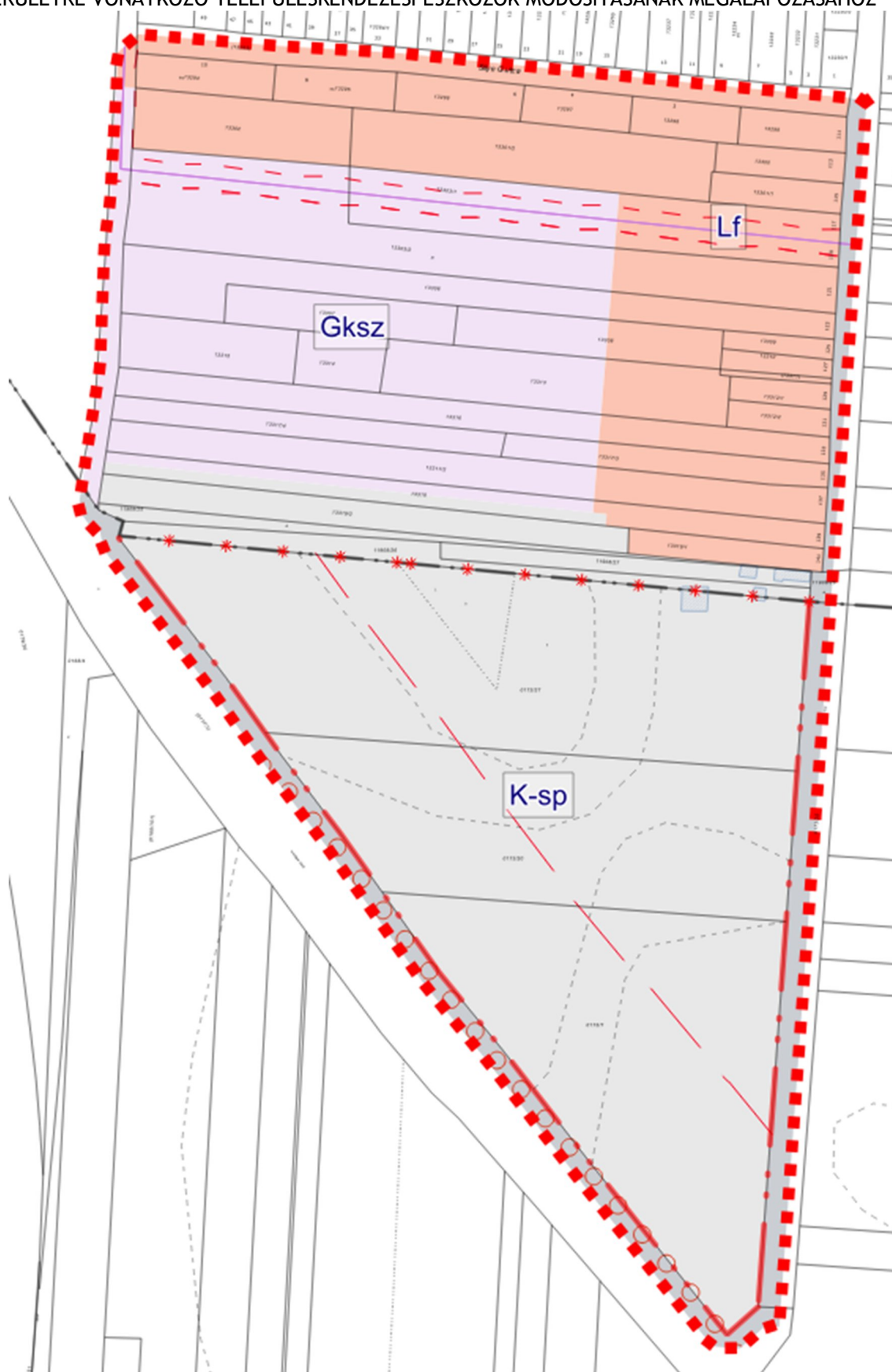
HAJDÚHADHÁZ VÁROS SILYE GÁBOR UTCA - 11908 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR - TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR - 4. SZ. ELSŐRENDŰ FŐÚT - 0173/25 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - 11908/28 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - BERCSÉNYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

A hatályos és a tervezett településrendezési eszközök bemutatása



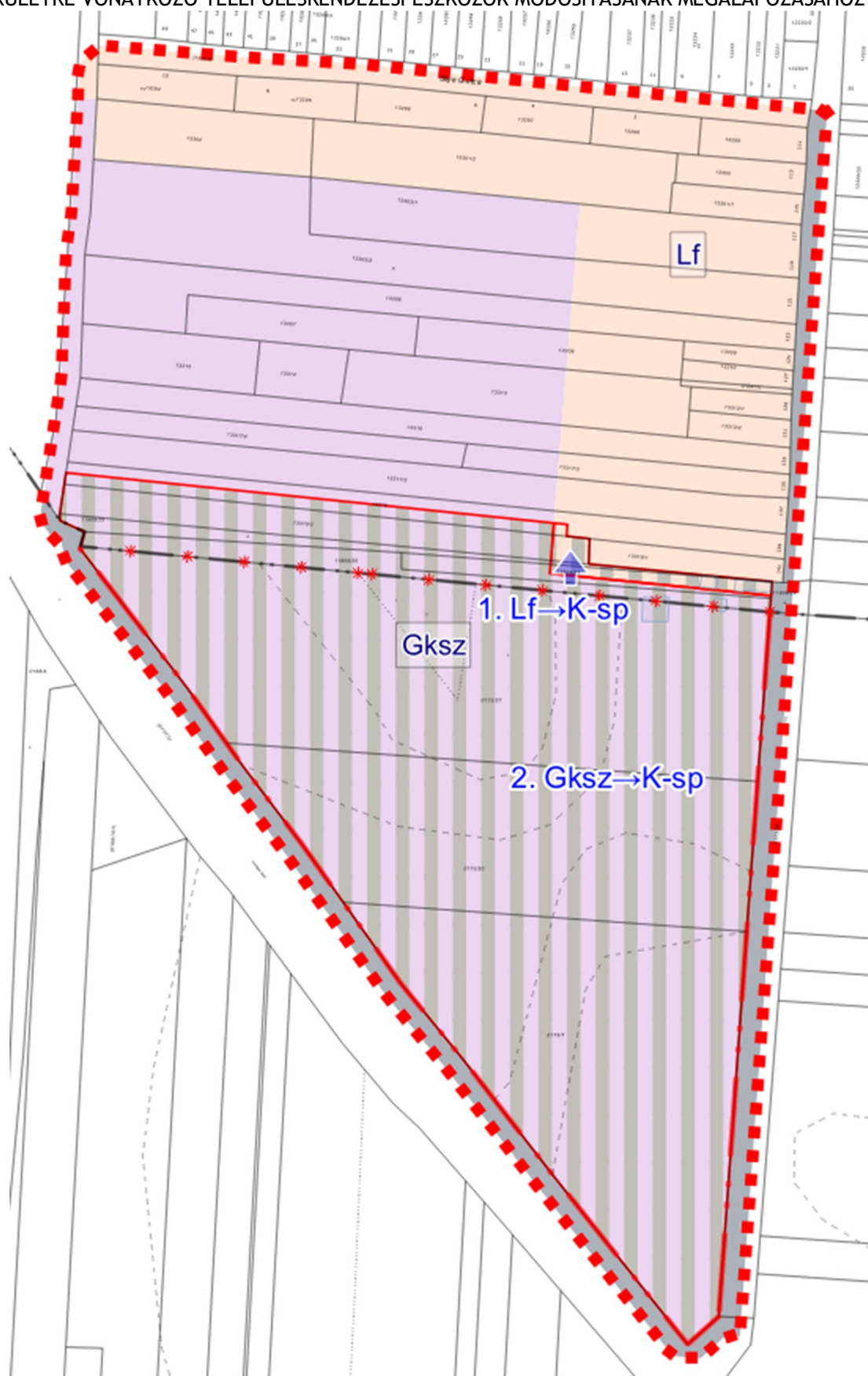
2. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet

HAJDÚHADHÁZ VÁROS SILYE GÁBOR UTCA - 11908 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR - TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR - 4. SZ. ELSŐRENDŰ FŐÚT - 0173/25 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - 11908/28 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - BERCSÉNYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



3. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet

HAJDÚHADHÁZ VÁROS SILYE GÁBOR UTCA - 11908 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR - TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR - 4. SZ. ELSŐRENDŰ FŐÚT - 0173/25 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - 11908/28 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - BERCSÉNYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



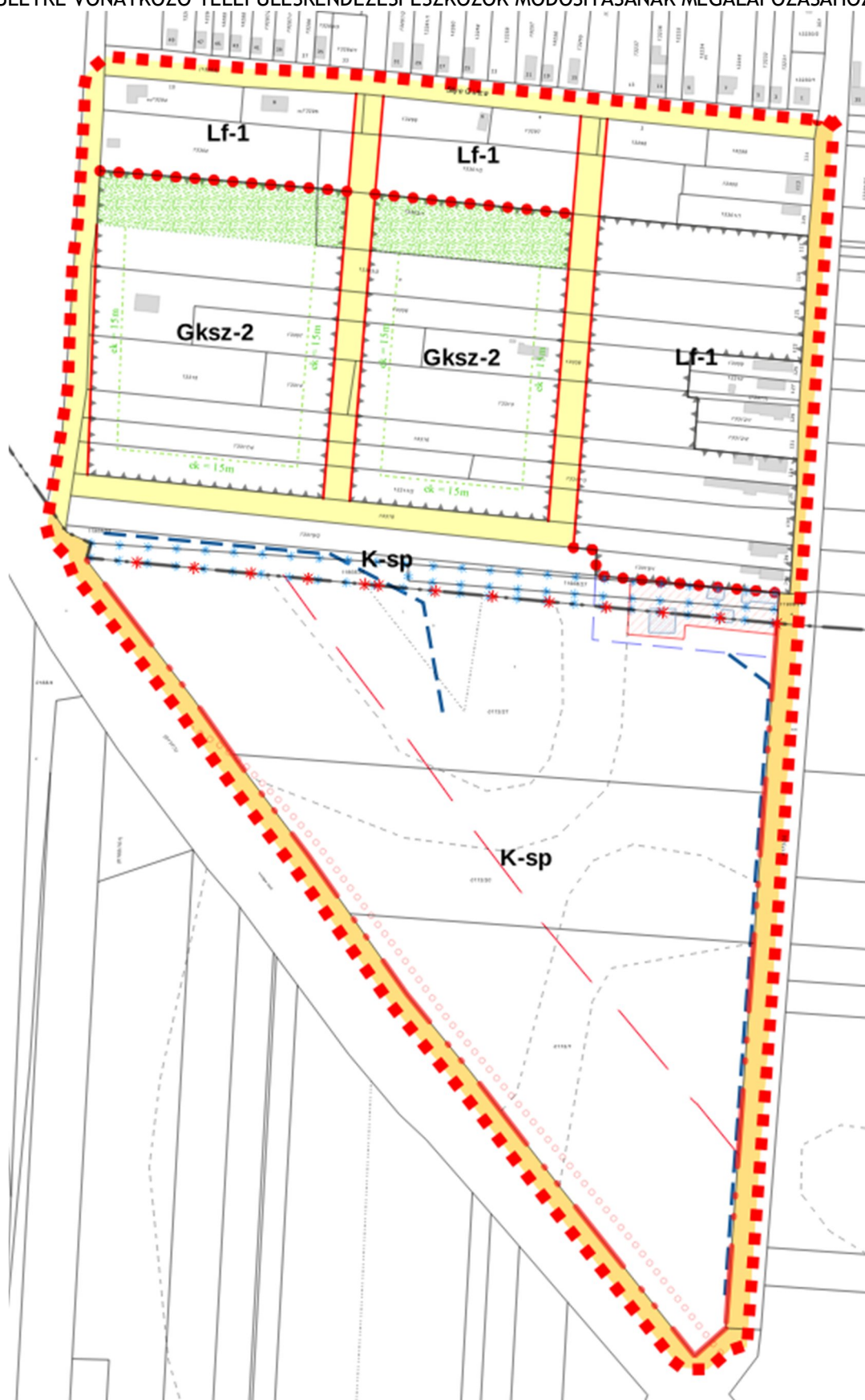
4. ábra Tervezett területfelhasználási változások a módosítás során

HAJDÚHADHÁZ VÁROS SILYE GÁBOR UTCA - 11908 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR - TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR - 4. SZ. ELSŐRENDŰ FŐÚT - 0173/25 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - 11908/28 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - BERCSÉNYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



5. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet

HAJDÚHADHÁZ VÁROS SILYE GÁBOR UTCA - 11908 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR - TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR - 4. SZ. ELSŐRENDŰ FŐÚT - 0173/25 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - 11908/28 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - BERCSÉNYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

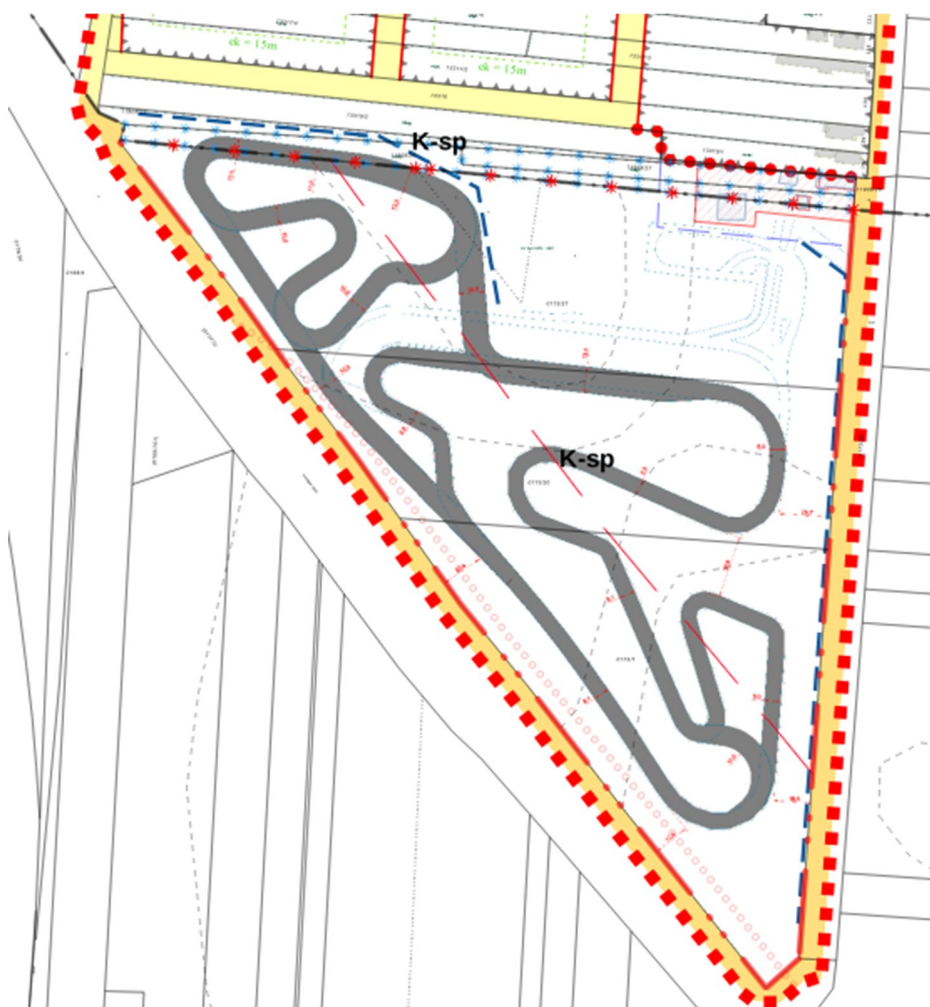


6. ábra Tervezett szabályozási terv – részlet

Beépítési terv

A beépítési terv bemutatja a tervezett telekalakításokat és a kialakítandó szabályozás alapján az építési helyeket. A tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a településrendezési eszközök módosításával párhuzamosan folyhatnak engedélyes terv szintű építészeti tervek készítése, melyek a tervezett szabályozást figyelembe veszik.

A Megbízó tervei alapján a már meglévő épületek fennmaradását valamint a sportpálya északi irányú új pályaszakasszal történő bővítését kívánja elérni a szabályozás módosításával, a településrendezési eszközök módosításának javaslatával. A tervezett fejlesztéssel érintett földrészletek jelentős része a Megbízó tulajdonában van, a fennmaradó területekre vonatkozóan pedig folynak az egyeztetések. A terv alapján a teljes sportpálya egy földrészletre való összevonása tervezett, kivéve a kiszolgáló épületek telkét, mely különállóan építési hellyel is szabályozott K-sp-1 építési övezetbe kerülő önálló telek lenne.



7. ábra Beépítési terv a tervezett szabályozási tervlappal

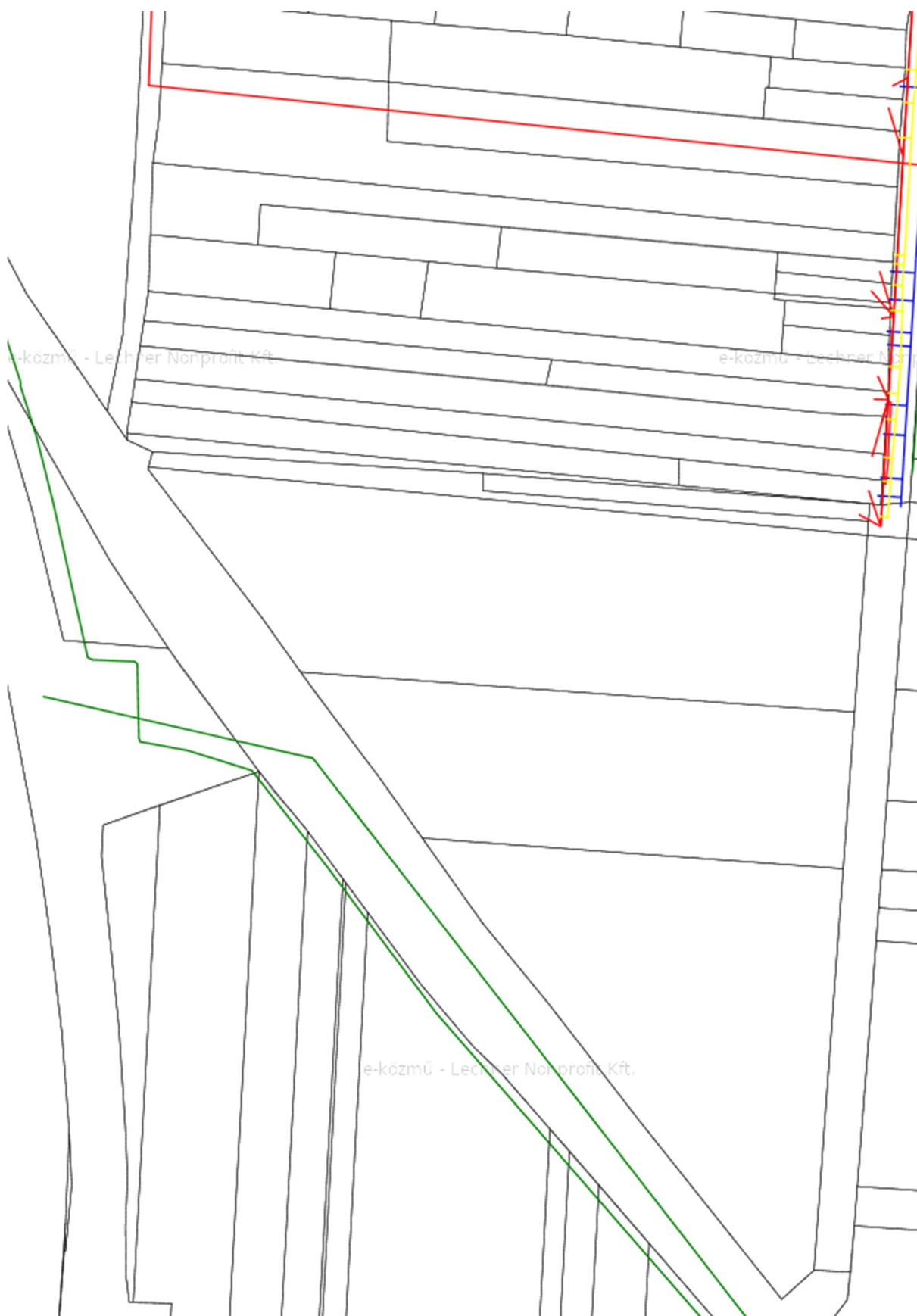
Várható infrastrukturális igény

A tervezési területen már üzemelő gokartpálya jellemzően nyomvonalas létesítményekkel kerül bővítésre, melyre további közművek bevezetése nem tervezett. A pálya megvilágítása a meglévőhöz hasonló minőségben történhet. A kiszolgáló építmények – tekintettel a korábbi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó szabályozással – teljes közművesítettséget igényelnek, melyek megújuló energiaforrások hasznosításával kiválthatók. Telephelyen zárt csapadékvíz gyűjtő hálózat nem került kiépítésre. A burkolt felületekre lehullott csapadékvíz a zöldfelületeken keresztül elszikkad.

A mellékhelyiség, mosdó épület zárt DN110 szennyvízbekötéssel rendelkezik a szomszédos ingatlan irányába. Technológiai vizet nem használnak fel, technológiai szennyvíz sem keletkezik. Csak kommunális (szociális) szennyvíz keletkezik mellékhelyiség, kézmosó használatából. A keletkezett szennyvíz a szomszédos ingatlan területén kialakított 5 m³-es zárt szennyvízgyűjtő tartályba kerül elhelyezésre, majd innen közfeladatot ellátó, folyékony hulladékot szállító vállalkozóval kerül folyékony hulladék átvevő telephelyre elszállításra a hajdúhadházi szennyvíztisztító telepre. Amennyiben a pályán versenyt rendeznek, akkor a meglévő mosdó és mellékhelyiségeken felüli igények biztosítására mosdó konténereket, valamint mobil mellékhelyiségeket kívánnak telepíteni. A fejlesztés megvalósításával fellépő hatások során a fejlesztéssel keletkezett szennyvizek biztonsággal elhelyezhetőek zárt közműpótló berendezésben. A rendelkezésre álló kiépített rendszer kapacitása, műszaki kialakítása erre megfelelő.

A hatályos szabályozási terv nem tartalmazza a településszerkezeti terv által feltüntetett elektromos vezetéket és védőtávolságát, mely a tervezési terület északi részén a falusias lakóterület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás között halad. Annak feltüntetése is javasolt a tervkészítés során.

HAJDÚHADHÁZ VÁROS SILYE GÁBOR UTCA - 11908 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - MEGLÉVŐ
BELTERÜLETI HATÁR - TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR - 4. SZ. ELSŐRENDŰ FŐÚT - 0173/25 HRSZ-Ú
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - 11908/28 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - BERCSÉNYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT
TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



8. ábra Közművesítettség jelenlegi állapota

HAJDÚHADHÁZ VÁROS SILYE GÁBOR UTCA - 11908 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR - TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR - 4. SZ. ELSŐRENDŰ FŐÚT - 0173/25 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - 11908/28 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - BERCSÉNYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A tervezési területre vonatkozóan a meglévő és a tervezett pályaszakaszokra a Megbízó zajvédelmi szakértő bevonásával akusztikai szakértői véleményt készítettett. A vizsgálat során a védendő lakóházak homlokzatánál méréseket végeztek. A számításokat az építés idejére és működésre vonatkozóan is elvégezték.

A zajterhelési határérték betartásához az üzemelési időt korlátozni szükséges. A pályát a gokartosok és az autósok 8 órás megítélési időben maximum 110 percet vehetik igénybe. Ezen felül motorosok a nap folyamán nem léphetnek a pályára.

A pályát a sportmotorosok maximum 70 percet vehetik igénybe, ugyanakkor más jármű nem léphet a pályára.

A zajterhelés számítási adatokból egyértelműen belátható, hogy a DAKAR RING gokartpálya zajvédelmi intézkedés nélkül határérték feletti zajterheléssel és zavaró zajhatással fog járni.

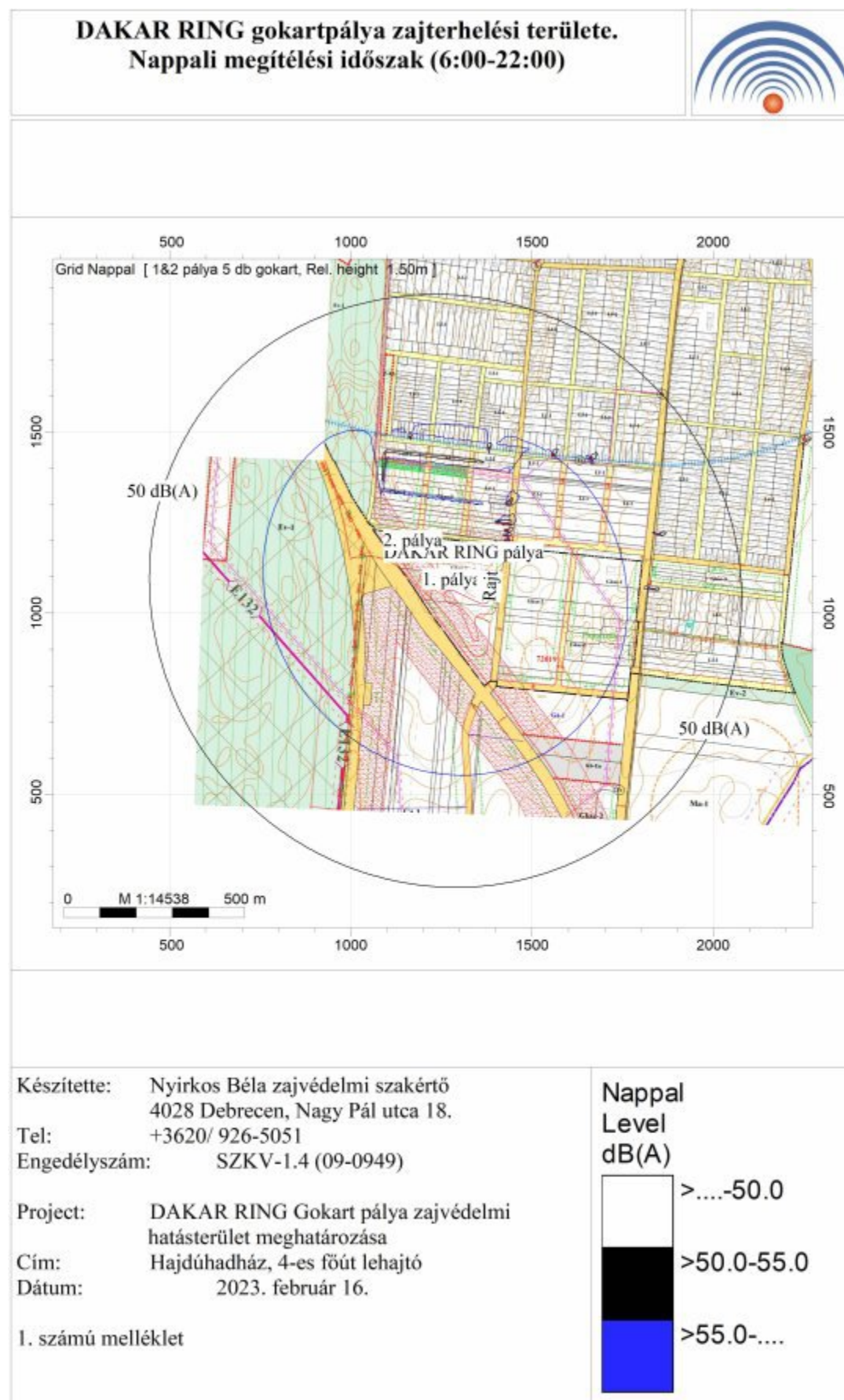
Négy zajvédelmi intézkedéssel a zajterhelés tovább csökkenthető:

- A pálya üzemeltetője hiteles zajszintmérő berendezést alkalmaz a nem megfelelő zajszintű járművek kiszűrése érdekében, lekorlátozza a pályára lépő járművek maximális zajkibocsátását.
- 6 m magas zajvédő fal építése az 1. számú és 2. számú pálya mellett ~3 m távolságra.
- A pálya mellé, a pálya belső részeiben legalább 1,5 m magas domb építése.
- Hétvégei időszakokra eső pályanyitvatartási idő korlátozása.

Zajvédelmi beruházást követően a pályát a gokartosok és autósok összességében 3 órát használhatják. A pályára léphető járművek hangnyomásszintjének korlátozásával további zajscsökkentés elérhető. A versenymotorosok esetében az üzemidő 2 óra.

A környezetvédelmi működési engedélyben rögzítésre kerültek a szükséges előírások és a szükséges óvintézkedések, melyek megtételével a zaj- és rezgésvédelmi előírások betarthatók. A Megbízó nyilatkozatai alapján a gépjárművek számának és üzemelési idejének korlátozásával a jogszabályban meghatározott határértékek betartásra kerülnek. A zajszint csökkentése és a zajterhelési határértékek megfelelése érdekében zajvédelmi földművek megvalósítását, zajvédelmi monitoring rendszer üzemeltetését és zajvédelmi fal megépítését irányozta elő.

HAJDÚHADHÁZ VÁROS SILYE GÁBOR UTCA - 11908 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR - TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR - 4. SZ. ELSŐRENDŰ FŐÚT - 0173/25 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - 11908/28 HRSZ-Ú KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - BERCSÉNYI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



Az örökségi értékek előfordulására a tervezett fejlesztés során nem számítunk. Amennyiben a 2. pályaszakasz építése során földmunkával járó tevékenység várható, úgy az örökségvédelmi jogszabályokban előírtaknak megfelelően kell eljárni. A tervezési terület országos vagy helyi védelem alatt nem áll. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek elkerülhetők. A régészeti érdekek a külön jogszabályban foglaltak betartása esetén nem sérülnek.

Összefoglalás

Az ismertetett jogszabályi környezet és a felvázolt szabályozási koncepció alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítások a magasabb rendű terveknek megfelel, jövőbeni hasznosítása a kialakult beépítésekkel funkcionálisan összekapcsolható, azokkal illeszkedő.