



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől

Képviselő-testület 2023. augusztus 15. napján tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: DAKAR RING motoros sportpálya fejlesztéséhez szükséges területrendezési eszközök módosítása - a Hajdúhadház 4. sz. főút, Bercsényi utca és Silye Gábor utcák által határolt területeket érintő módosításával összefüggő **együttes döntés meghozatala**

Véleményező: -

Döntési dokumentumok száma: 1db

Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat

Nyílt ülés

Szavazás módja: egyszerű többség

Név szerinti szavazás: nem

Költségvetést érint: igen

Melléklet: főépítész feljegyzés
módosított telepítési tanulmányterv

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmény:

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
149/2023.(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 Márkusz Építő-ker Kft-vel (4320. Nagykálló, Batori út 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

II. Irányadó jogszabályok

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

III. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78. § (1) bekezdése szerint a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során a Korm. rendelet VII-IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a **településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének**

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény ben (a továbbiakban: Étv) foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
- együttesen tartalmazó** döntése alapozza meg.

Ezen rendelkezés **a) pontjában** foglaltakra figyelemmel a Képviselő-testületnek meg kell hoznia a településrendezési eszközök módosítását elhatározó döntését a határozati javaslatban foglaltak szerint.

Továbbá az általános előírás módosításával összefüggésben az előírások felülvizsgálata érdekében kell meghoznia a településrendezési eszközök módosítását támogató döntést a határozati javaslatban foglaltak szerint.

A módosítás során a közterületi rögzítés érdekében új beépítésre szánt terület kijelölése válik szükségessé, ebből adódóan a Korm. rendelet hivatkozott rendelkezésének **b) pontjára** figyelemmel az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása szükséges.

Az Étv.7. §(3) bekezdés b) pontja szerint „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 (...)”

Ezen módosítás esetén a biológiai aktivitásérték pótlása a jogszabályi előírásra (419/2021. Korm.rendelet átmeneti előírása 78.§ (5) b) * a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni. A 18.§ (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre

szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

- a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és
- b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

Az érintett területi nagysága (6556 m²), melyre figyelemmel nem indokolt az aktivitásérték pótlása.

Az MaTrTv. 12.§(3) bekezdése szerinti új beépítésre szánt területi kijelölés nagyságának 5%-áig zöldterületet kell kijelölni, mely előírásnak való megfelelés 328 m² történő kijelölésével történik. A mellékelt módosított telepítési tanulmánytervben a zöldterületet kijelölésre került a településtervező által.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés d) pontja értelmében a termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki (...)."

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) és (2) bekezdése az új beépítésre szánt területek kijelölése tekintetben az alábbiak szerint rendelkezik:

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az Étv. szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt."

Jelen esetben fennállnak a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) bekezdésében foglalt körülmények, tekintettel arra, hogy a **meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.**

A c) pontban foglaltakra figyelemmel amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról is döntést kell hozni. A terület esetében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt, mivel konkrét beruházás nem történik.

A településrendezési eszközök módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait a **Korm. rendelet** tartalmazza. A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a településtervezési, valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, és a településtervezési **alátámasztó javaslat** készíti elő.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

Ugyanezen § (5) bekezdése szerint **a hét éven belül készült korábbi**

a) **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat** - ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is - a szerzői jogi szabályok betartása mellett, **felhasználható a településtervezés készítésénél és módosításánál, azonban azokat** a tervezési cél megvalósulása érdekében - figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire - **aktualizálni kell.**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének **182/2022.(VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervéhez és a helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendelethez is készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész.** Tekintettel arra, hogy ezen dokumentumok **a jelen módosításhoz képest hét éven belül készültek el,** a Korm. rendelet 7. § (5) és (7) bekezdése értelmében azok a településrendezési eszközök módosításánál felhasználhatóak, **azonban aktualizálásuk indokolt.**

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése előírja, hogy **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a településrendezési eszközök módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a települési önkormányzati főépítész vagy egyetértésével a településtervező határozza meg a Korm. rendelet szabályai szerint a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

A módosítással kapcsolatosan a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit az 1. melléklete határozza meg.

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.(VIII.15.) határozata

DAKAR RING motoros sportpálya fejlesztéséhez szükséges településrendezési eszközének módosítása - a Hajdúhadház 4. sz. főút, Bercsényi utca és Silye Gábor utcák által határolt területeket érintő módosítása kapcsán együttes döntés meghozatala

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy döntött a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése alapján

1./ Módosítani kívánja Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 182/2022.(VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatáról szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletét a DAKAR RING motoros sportpálya fejlesztéséhez szükséges településrendezési eszközök módosítása - a Hajdúhadház

4. sz. főút, Bercsényi utca és Silye Gábor utcák által határolt területekre vonatkozóan.

2./ A Képviselő-testület igazolja, hogy az új beépítésre szánt területek a közlekedési területek megszüntetésével, nyomvonalkorrekciójával alakulnak ki, így a településen hasonló adottságokkal és szabályozással érintett beépítésre szánt terület jelenleg nincs, így az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) bekezdésének e) pontja alapján az új beépítésre szánt terület kijelölése indokolt.

3./ A terület esetében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt.

4./ Jóváhagyja a 1./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a 1. melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítést, az 1. pontban meghatározott területrészekre/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök általános egyeztetési eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Hajdúhadház, 2023. augusztus 14.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Az előterjesztést összeállította: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Az előterjesztést véleményezte és jóváhagyta:

Szaniszló Tamás
mb. jegyző

FELJEGYZÉS

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 182/2022.(VIII.25.)
határozattal megállapított településszerkezeti tervének és a helyi építési szabályzatáról
szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletnek
a HÉSZ általános előírását érintő módosításával összefüggésben
a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználhatóságának
meghatározásáról**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 182/2022.(VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatáról szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata 7 éven belül készült, így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése értelmében e feljegyzésben foglaltak szerint felhasználhatók a tárgyi módosítások során.

A településrendezési eszközök módosítása 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: Korm. rendelet) 45. § (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

A megalapozó vizsgálat felhasználhatósága

A HÉSZ általános előírását érintő módosítások tekintetében **nem indokolt** a megalapozó vizsgálat kiegészítése.

Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága

A Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatának általános előírást érintő módosítás tekintetében **indokolt** az alátámasztó munkarész kiegészítése:

A Korm. rendelet 3. melléklete határozza meg az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit, melyek közül az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire tekintettel az alábbi fejezetek esetében tartom indokoltnak azok aktualizálását a többi fejezet változatlan tartalommal történő felhasználhatósága mellett:

A módosítás során a közlekedési szakági területek vonatkozásában szükséges és indokolt a

korábbi tervlapok módosítása, illetve a szakági leírás kiegészítése, módosítása.

Indokolt továbbá tervezés során a zaj- és rezgésvédelem, levegőtisztaság vizsgálata. Jelen településrendezési módosítás során szükségesnek tartom a változásokat bemutató leírás elkészítését a változó településszerkezeti és szabályozási tervlapok bemutatását, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 7.§ (3) bekezdésének b) pontjának és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 12.§ (3) bekezdésében foglaltaknak való megfelelés részletes bemutatását.

A telepítési tanulmányterv felhasználhatósága

A HÉSZ általános előírását érintő módosítások tekintetében a telepítési tanulmányterv **felhasználható.**

Hajdúhadház, 2023. augusztus 03.

Biró-Balogh Anikó
mb. főépítész

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.....	17
Összefoglalás.....	21

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

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

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. A belterületbe vonással érintett ingatlanok: 0173/7, 0173/20 és 0173/27 hrsz. A belterületbe vonás költségeit a Megbízó viseli. 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.

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”.



1. ábra Tervezési terület elhelyezkedése

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

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.

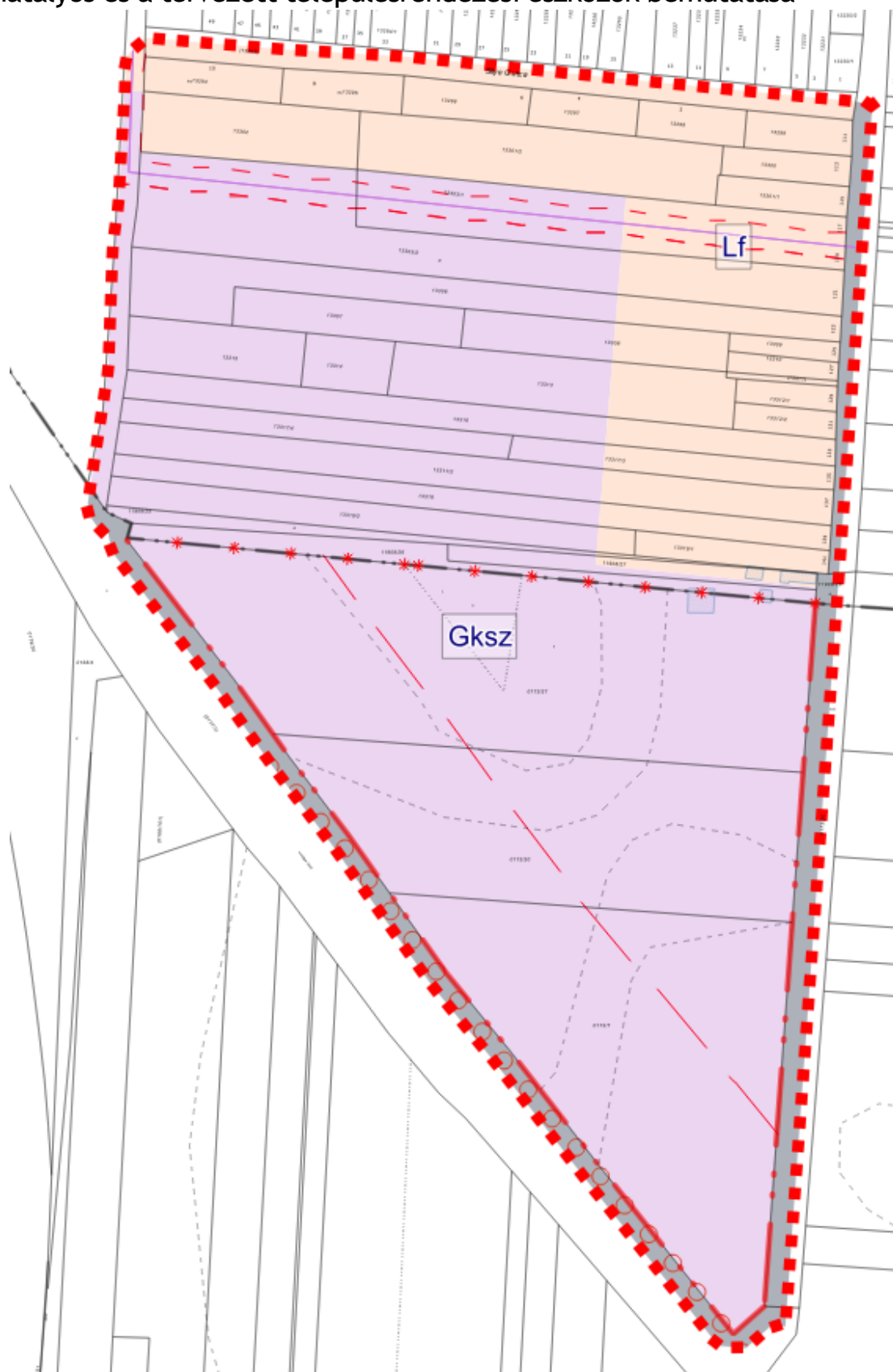
Örökségvédelmi korlátok

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

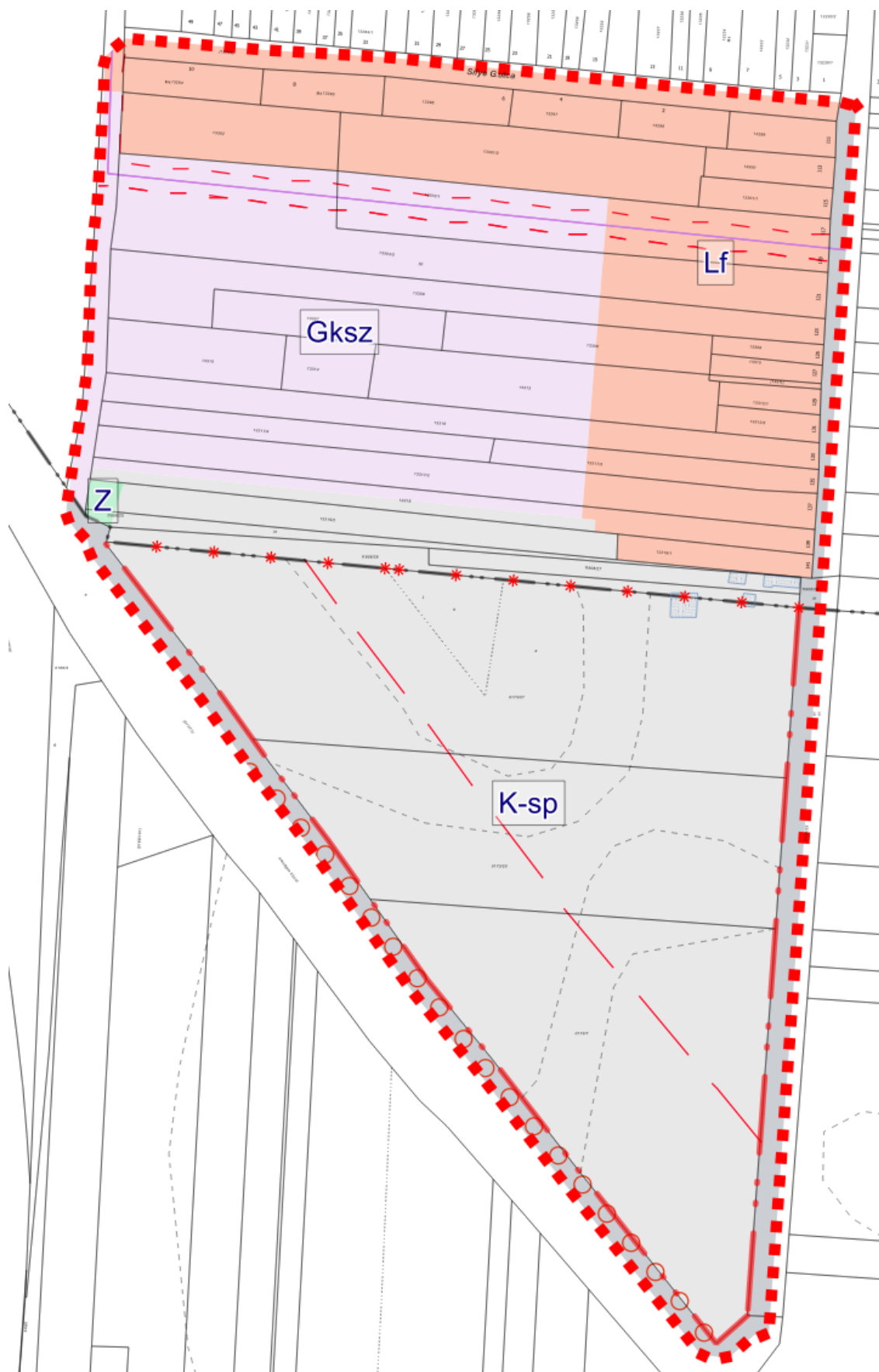
A módosítási terület nem érinti az OTTrT által meghatározott tájképvédelmi terület övezetet. A területekre vonatkozó egyedi szabályok a településképi rendeletben illetve a helyi építési szabályzatban rögzíthetők. A Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Hajdúhadház Város településképi 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.

A hatályos és a tervezett településrendezési eszközök bemutatása



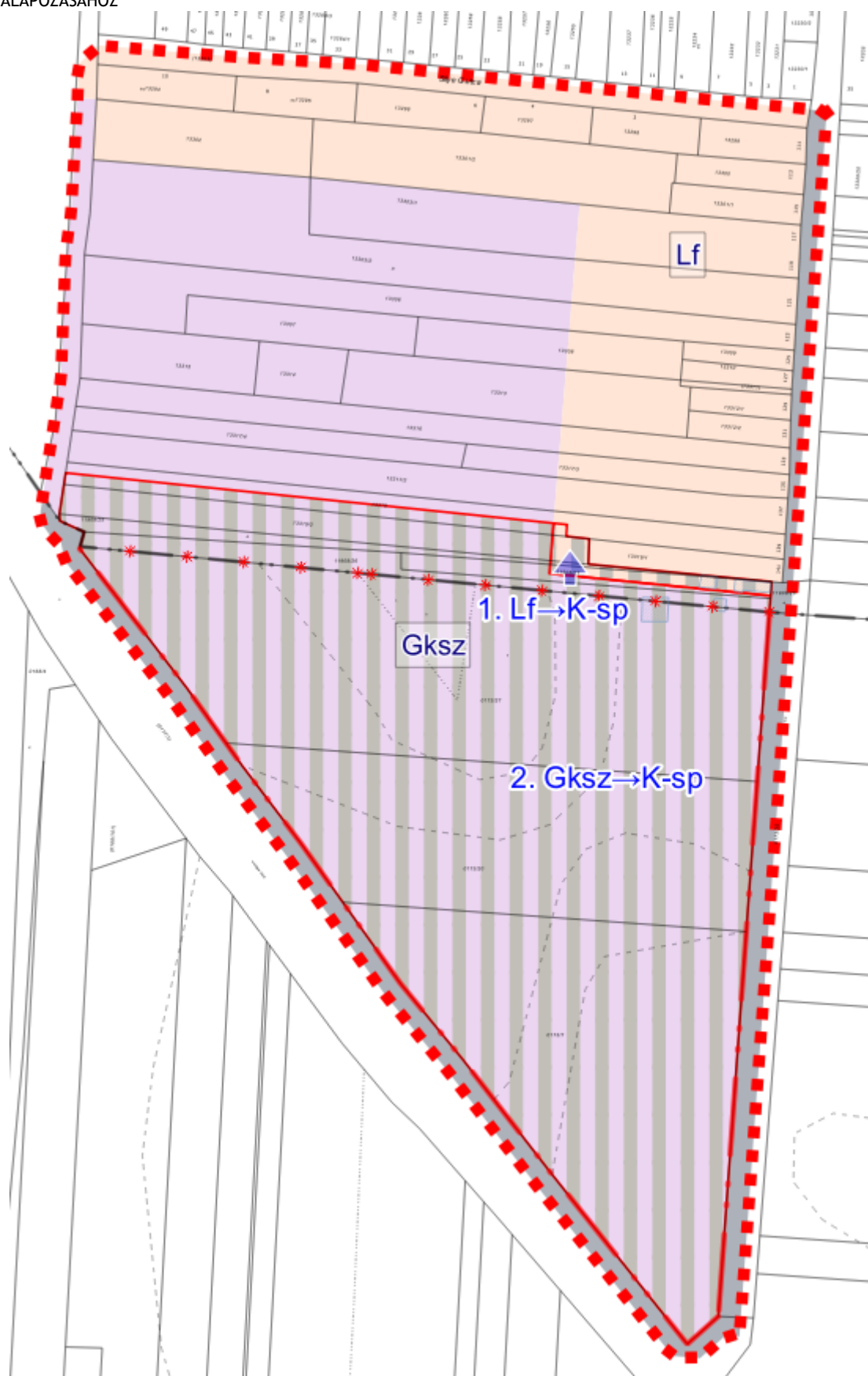
2. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet

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



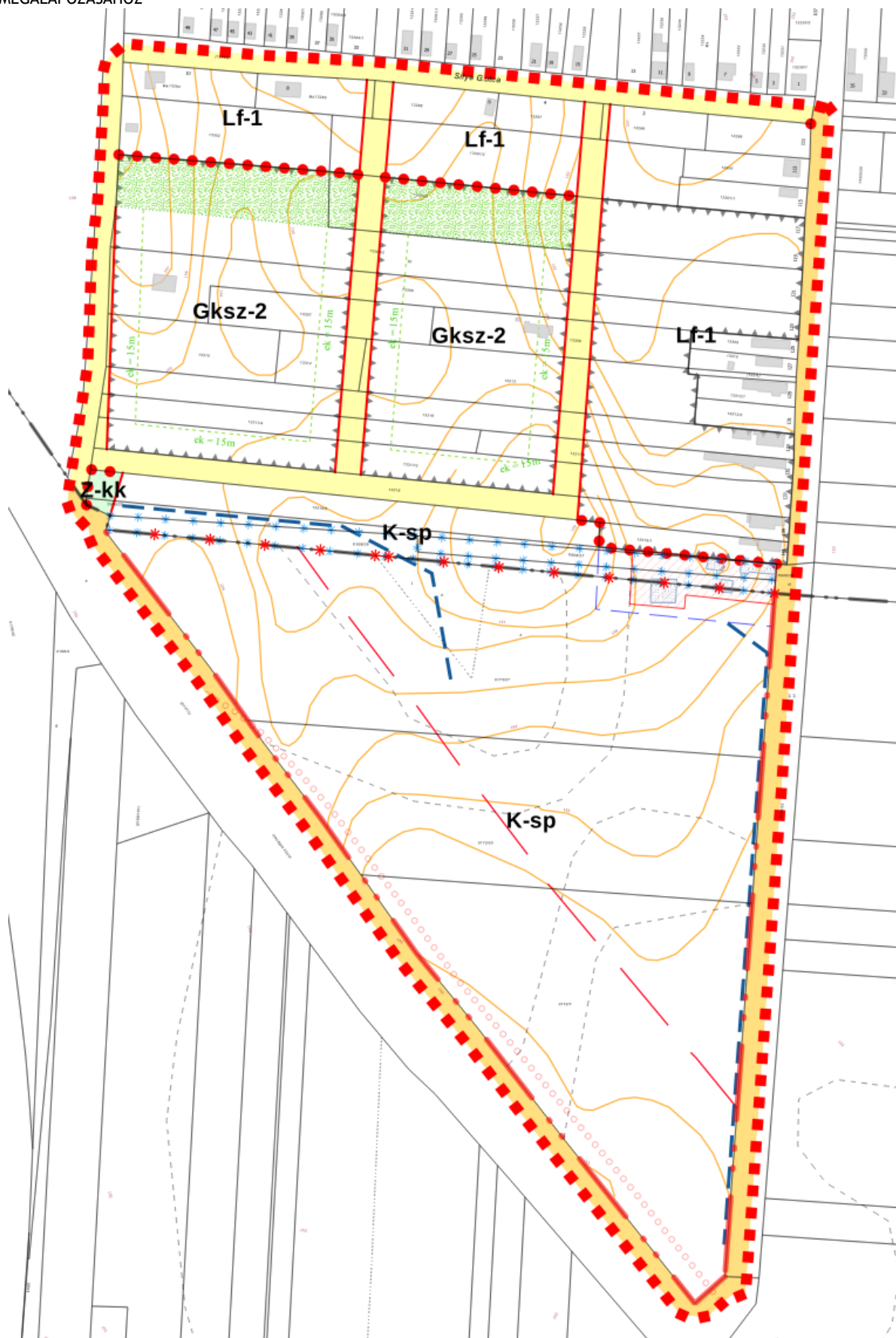
4. ábra Tervezett területfelhasználási változások a módosítás során

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



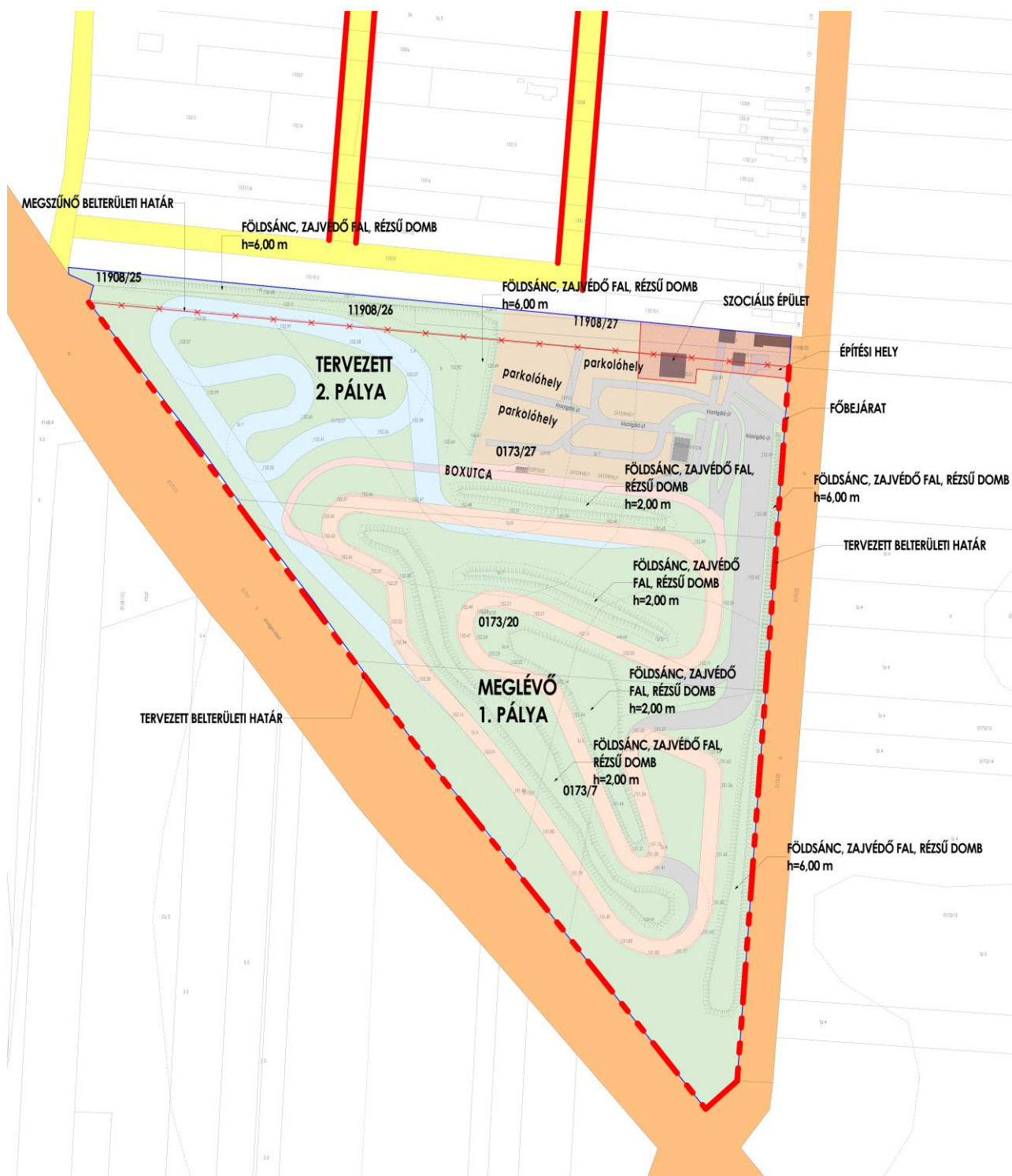
6. ábra Tervezett szabályozási terv – részlet

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.

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



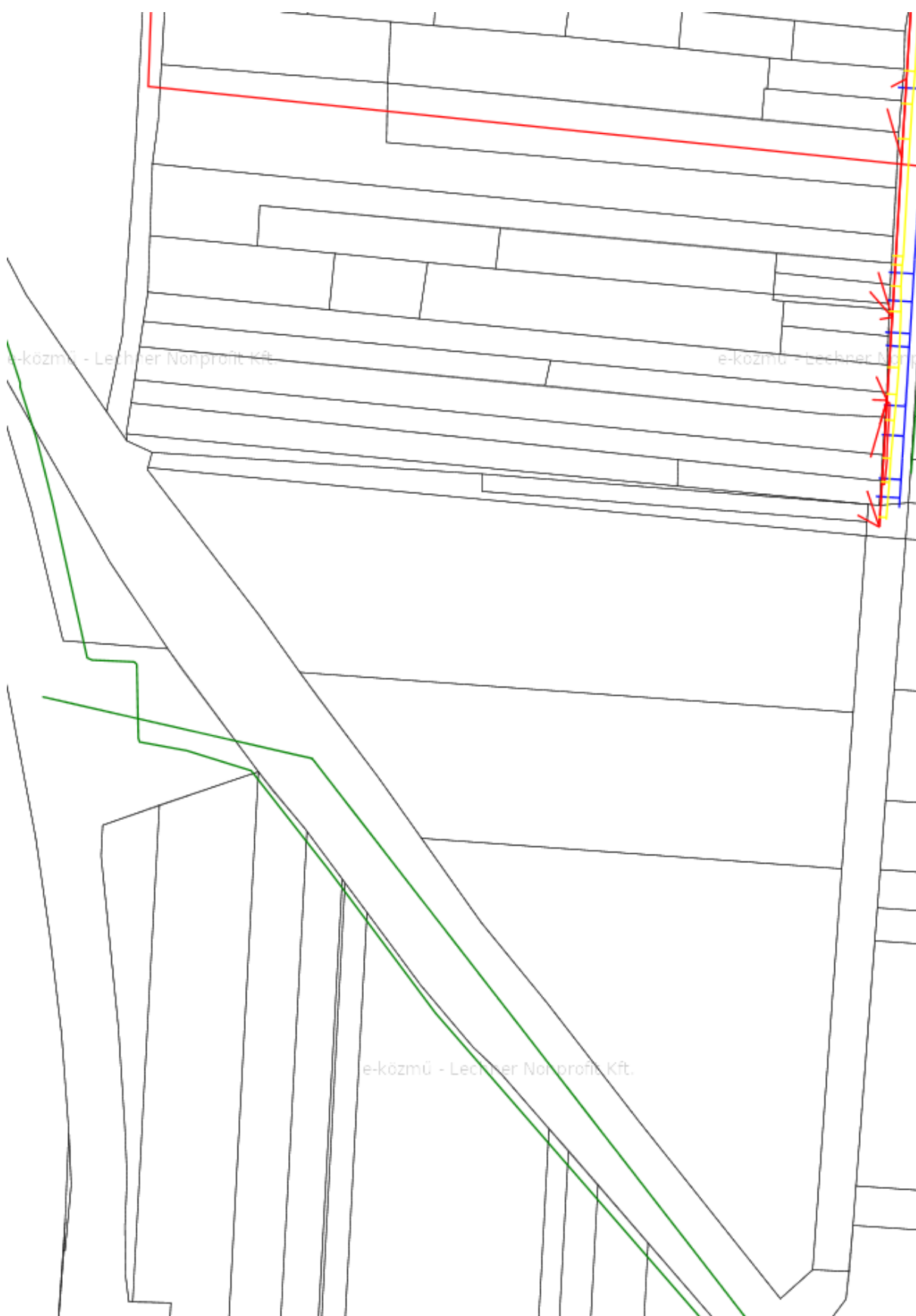
7. ábra Beépítési terv

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 tervekészítés során.



8. ábra Közművesítettség jelenlegi állapota

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.

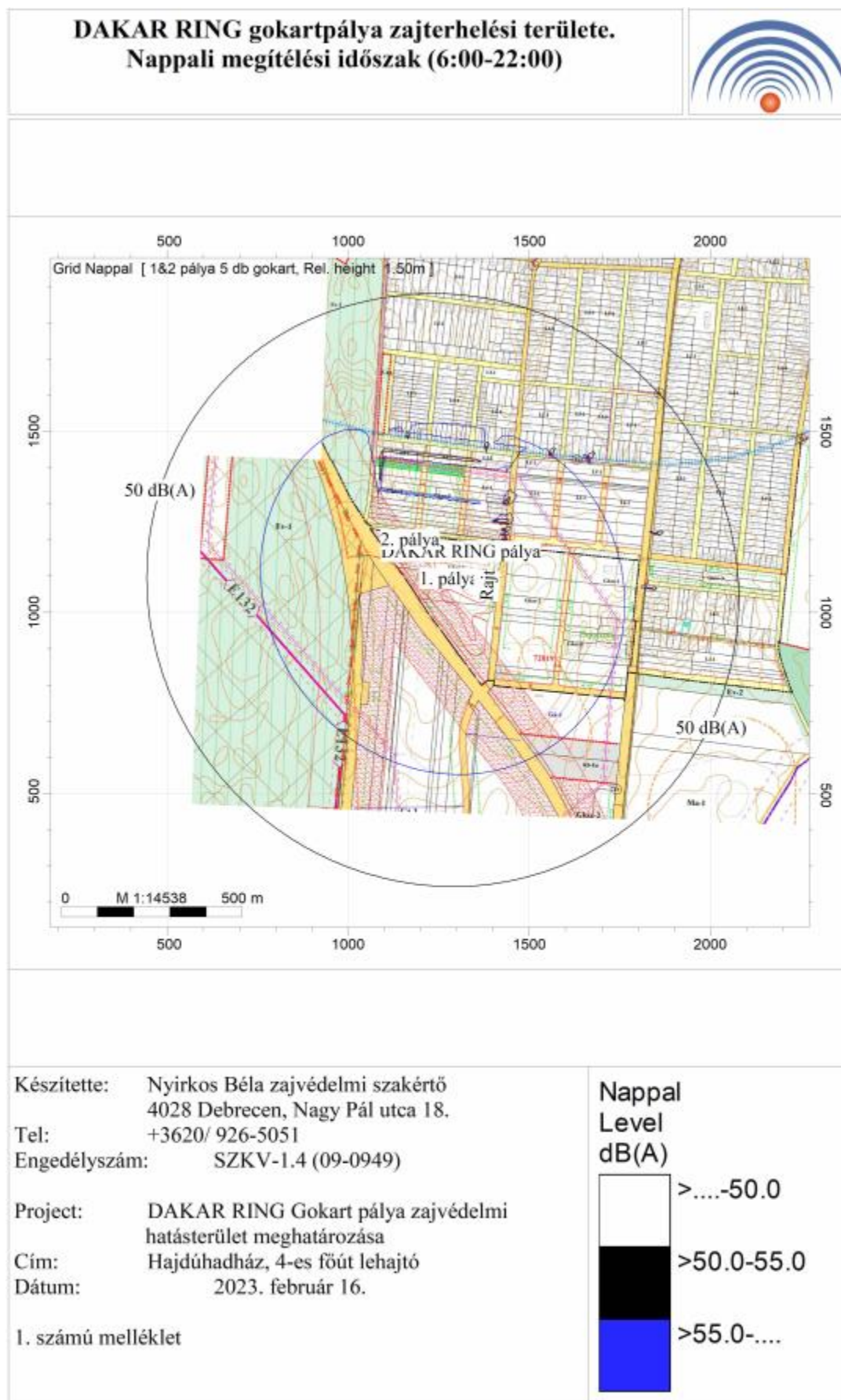
Négy zajvédelmi intézkedéssel a zajterhelés tovább csökkenthető:

- 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 zajvédő falak helye és magassága a terepviszonyok változtatását figyelembe véve - az akusztikai szakértő szakvéleményének aktualizálásával – módosulhat.
- A pálya mellé, a pálya belső részeiben legalább 1,5 m magas domb építése.
- Hétvégei időszakra 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.