

ELŐTERJESZTÉS

a IP Sámson Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. Településrendezési Terv módosítási kérelmei ügyében

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Oncsa naperőmű létesítéséhez kapcsolódó kérelem:

Az IP Sámson Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (képviselője: Némethi János, 4251 Hajdúsámson, Hadházi út 34.) 2016. november 18. napján kelt Településrendezési Terv módosítási kérelemmel fordult Hajdúsámson Város Önkormányzatához, a település közigazgatási területén található, a kérelmező és idegen tulajdonban lévő 2545/10, 2545/11, 2545/12, 2545/13, 2545/14, 2545/15, 2545/16, 2545/17, 2545/18, 2545/19, 2546, 2547, 2548, 1788/2, 1715/5, 1714, 1715/4, 1716/3, 1717/3, 1718, 1719, 1720/1, 1720/2, és 1721/2 hrsz-ú, a valóságban a 4251 Hajdúsámson, Csokonai- Kazinczy- és Munkácsy utca keleti folytatása által határolt területen található ingatlanok kérelmező igényeinek megfelelő beépítése miatt.

A fentiekben részletezett ingatlanokat magában foglaló terület a hatályos szabályozási terv szerint beépítésre szánt „Lke-4” kertvárosias lakóterület és „Lf-4” falusias (általános) lakóterület és saját használatú út. Kérelmező az érintett 2545/10, 2545/11, 2545/12, 2545/13, 2545/14, 2545/15, 2545/16, 2545/17, 2545/18, 2545/19, 2546, 2547, 2548, 1788/2, 1715/5, 1714, 1715/4, 1716/3, 1717/3, 1718, 1719, 1720/1, 1720/2, és 1721/2 hrsz-ú ingatlanok egészét, illetve egy részét „K-me” megújuló energetikai termelésére szolgáló (naperőmű) különleges beépítésre szánt övezetbe kívánja átminősíttetni.

A Településrendezési Terv módosítási kérelmének megalapozására – a településrendezési szerződés előkészítésére – kérelmező az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) és (2) bekezdései alapján telepítési „tanulmánytervet” készíttetett a CÍVISTERV Várostervező és Építész Iroda Betéti társasággal (képviselő: Zsemberi István vezető településtervező, 4025 Debrecen, Derék u. 245.).

A mellékletként csatolt tanulmányterv részletesen a következőket tartalmazza:

- „A településrendezési terv módosítási kérelemmel érintett terület a hatályos szabályozási terv szerint kertvárosias lakóterületként kiszabályozott.
- A lakóterületek beépítésére ez idáig jelentősebb igény nem mutatkozott.
- A kérelmező igényeinek megfelelően a beépítetlen területen 4 db. egyenként 0,5 MW teljesítményű naperőmű (kiserőmű) kerülne elhelyezésre, melynek engedélyezéséhez szükséges az érintett ingatlanok terület felhasználási besorolásának megváltoztatása. Lakóövezetből olyan felhasználási területbe való átsorolása, mely lehetővé teszi a kiserőművek elhelyezésének engedélyezését és működését.
- A csatolt tanulmányterv utalást tesz arra, hogy a tervezett naperőmű elhelyezésére szolgáló terület úgy legyen kijelölve, úgy legyen szabályozva, hogy csatlakozó területeket semmilyen kár ne érje, konfliktus veszély se alakulhasson ki.
- A módosítással érintett terület keleti oldalon erdőterülethez csatlakozik. A déli oldalon viszonylag nagymélységű lakóterületek végeihez kapcsolódik. A nyugati oldalán egy tervezett tömbfeltárási út határolja, míg északi oldalán egy tervezett lakóterülethez csatlakozik.
- A Szabályozási Terv javasolt módosítása szerint a naperőmű (kiserőmű) létesítésére alkalmas területet a hatályos szabályozási tervben „Lke-4” –jelű kertvárosias és „Lf-4” –jelű falusias lakóövezetből „K-me” megújuló energiatermelésre szolgáló (naperőmű) különleges beépítésre szánt övezetbe tervezi átsorolni.
- A tanulmányterv szerint tervezett területfelhasználás a környezetre semmilyen káros hatással, fényszennyezéssel stb. nem lesz, melynek biztosítása érdekében a tervezett K-me területfelhasználási területen belül a környezet védelmére 10 illetve 20 m szélességű védősávot tervez kijelölni, ahová napelemek nem helyezhetők el.
- A becsatolt tanulmánytervben foglaltak szerint: „A hatályos településrendezési tervben kertvárosias és falusias fejlesztésre kijelölt terület napenergia termelésre szolgáló különleges területtel való átminősítése a környezetre jelentősebb terhelést nem jelent”.
- A tervezett fejlesztés örökségi értéket nem érint.”

Az előterjesztés 1. számú melléklete: „Tanulmányterv, 2016. november 19.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

1. Határozati javaslat:

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete testülete – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-ában megállapított feladatkörében – elhatározza, hogy az IP Sámson Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (képviselője: Némethi János, 4251 Hajdúsámson, Hadházi út 34.) kérelmező 2016. november 18. napján benyújtott, III. 309-4/2016. számon iktatott, tanulmánytervvel alátámasztott kérelmének helyt adva:

- a 4251 Hajdúsámson, Csokonai- Kazinczy- és Munkácsy utca keleti folytatása által határolt területen található - a kérelmező és idegen tulajdonban lévő - 2545/10, 2545/11, 2545/12, 2545/13, 2545/14, 2545/15, 2545/16, 2545/17, 2545/18, 2545/19, 2546, 2547, 2548, 1788/2, 1715/5, 1714, 1715/4, 1716/3, 1717/3, 1718, 1719, 1720/1, 1720/2, és 1721/2 hrsz-ú ingatlanok egészét, illetve egy részét a beépítésre szánt „Lke-4” kertvárosias lakóterületből, „Lf-4” falusias (általános) lakóterületből beépítésre szánt „K-me” megújuló energiai termelésére szolgáló (naperőmű) különleges beépítésre szánt övezetbe módosítja abban az esetben, ha
- 1. a Településrendezési Terv módosításával kapcsolatban a kérelmező településrendezési szerződés keretében valamennyi költség viselését vállalja,
- 2. a településrendezési szerződés megkötésének feltétele, hogy a beruházó csatolja a tervezett településrendezési terv módosításával érintett ingatlanok tulajdonosainak hozzájárulását.

A településrendezési szerződés alapján az Önkormányzat a településrendezési terv módosítását lefolytatja. Amennyiben az eljárásban bármely államigazgatási szerv, vagy szakhatóság véleménye kizárja a rendezési terv módosításának lehetőségét, a kérelmező semmilyen kártérítési igénnyel nem léphet fel az Önkormányzattal szemben.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a kérelmezőt, valamint a településtervezőt tájékoztassa és az érintettel a településrendezési szerződést az önkormányzat ügyvédjének bevonásával kösse meg. Továbbá felkéri a Településrendezési Terv módosításával kapcsolatos valamennyi intézkedés megtételére.

Határidő: tájékoztatásra: 2016. december 23.

Felelős: Antal Szabolcs polgármester

II. Mezőgazdasági kertes terület kialakítására vonatkozó kérelem

Az IP Sámson Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (képviselője: Némethi János, 4251 Hajdúsámson, Hadházi út 34.) 2015. december 3. napján kelt Településrendezési Terv módosítási kérelemmel fordult Hajdúsámson Város Önkormányzatához, a település közigazgatási területén található, a kérelmező és idegen tulajdonban lévő 047/18, 047/7, 047/2 és 047/3 hrsz-ú, a valóságban Hajdúsámson északi (Oncsatelep elnevezésű) részének nyugati széléhez csatlakozó külterületi ingatlanok mezőgazdasági kert- gyümölcsös hasznosítású terület, övezet kijelölése, illetve ezen belül tanya birtok kialakítása- fejlesztési terület kiszabályozása miatt. A fentiekben részletezett ingatlanokat magában foglaló terület a hatályos szabályozási terv szerint „Eg” gazdasági erdő terület besorolású. Kérelmező az érintett 047/18, 047/7, 047/2 és 047/3 hrsz-ú, ingatlanok egészét „Mk-2” –jelű mezőgazdasági kert övezetbe kívánja átminősíteni.

A Településrendezési Terv módosítási kérelmének megalapozására – a településrendezési szerződés előkészítésére – kérelmező az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) és (2) bekezdései alapján telepítési „tanulmánytervet” készítettett a CÍVISTERV Várostervező és Építész Iroda Betéti társasággal (képviselő: Zsemberi István vezető településtervező, 4025 Debrecen, Derék u. 245.).

A mellékletként csatolt tanulmányterv részletesen a következőket tartalmazza:

- „A településrendezési terv módosítási kérelemmel érintett terület a hatályos szabályozási terv szerint „Eg” gazdasági erdő területként kiszabályozott.
- A kérelmező igénye a gazdasági erdőként kiszabályozott terület mezőgazdasági kert- gyümölcsös hasznosítású terület, övezet kijelölése, ahol a gyümölcsösként való hasznosítás mellett tanya-birtok kialakítása- fejlesztése is lehetséges.
- A csatolt tanulmánytervben foglaltak szerint a hatályos településszerkezeti tervben tervezett gazdasági erdő felhasználásra kijelölt terület a valóságban jelentősebb részében mezőgazdasági hasznosítású. A terület erdősítésére ennek ellenére a mai napig nem került sor. Tulajdonosi igény szerint a terület gyümölcsösként való hasznosítása megfelelőbb és gazdaságosabb.

- A tanulmány szerint az Oncsa lakóterület és a tervezett ipari terület közötti védelmet a gazdasági erdő helyett tervezett mezőgazdasági kert- gyümölcsös terület is biztosítani fogja.
- A tervezett módosítással a 047/7 hrsz-ú ingatlanon tervezett tanya terület fejlesztése is biztosítható.
- Tanulmány szerint a tervezett módosításnak egyéb környezeti hatása nem lesz.
- A tervezett fejlesztés örökségi értéket nem érint."

Az előterjesztés 2. számú melléklete: „Tanulmányterv, 2016. november 21.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

2. Határozati javaslat:

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete testülete – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-ában megállapított feladatkörében – elhatározza, hogy az IP Sámson Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (képviselője: Némethi János, 4251 Hajdúsámson, Hadházi út 34.) kérelmező 2015. december 3. napján benyújtott, III. 651-2/2015. számon iktatott, tanulmánytervvel alátámasztott kérelmének helyt adva:

- a Hajdúsámson északi (Oncsatelep elnevezésű) részének nyugati széléhez csatlakozó külterületi ingatlanokat - a kérelmező és idegen tulajdonban lévő - 047/18, 047/7, 047/2 és 047/3 hrsz-ú ingatlanok egészét a hatályos szabályozási terv szerint „Eg” gazdasági erdő terület besorolású területből „Mk-2” -jelű mezőgazdasági kert övezetbe módosítja abban az esetben, ha
1. a Településrendezési Terv módosításával kapcsolatban a kérelmező településrendezési szerződés keretében valamennyi költség viselését vállalja,
 2. a településrendezési szerződés megkötésének feltétele, hogy a beruházó csatolja tervezett településrendezési terv módosításával érintett ingatlanok tulajdonosainak hozzájárulását.

A településrendezési szerződés alapján az Önkormányzat a településrendezési terv módosítását lefolytatja. Amennyiben az eljárásban bármely államigazgatási szerv, vagy szakhatóság véleménye kizárja a rendezési terv módosításának lehetőségét, a kérelmező semmilyen kártérítési igénytel nem léphet fel az Önkormányzattal szemben.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a kérelmezőt, valamint a településtervezőt tájékoztassa és az érintettel a településrendezési szerződést az önkormányzat ügyvédjének bevonásával kösse meg. Továbbá felkéri a rendezési terv módosításával kapcsolatos valamennyi intézkedés megtételére.

Határidő: tájékoztatásra: 2016. december 23.

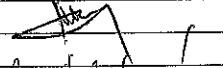
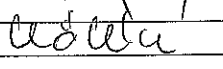
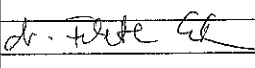
Felelős: Antal Szabolcs polgármester

Hajdúsámson, 2016. december 6.


Antal Szabolcs
polgármester



A határozat elfogadásához minősített többség szükséges

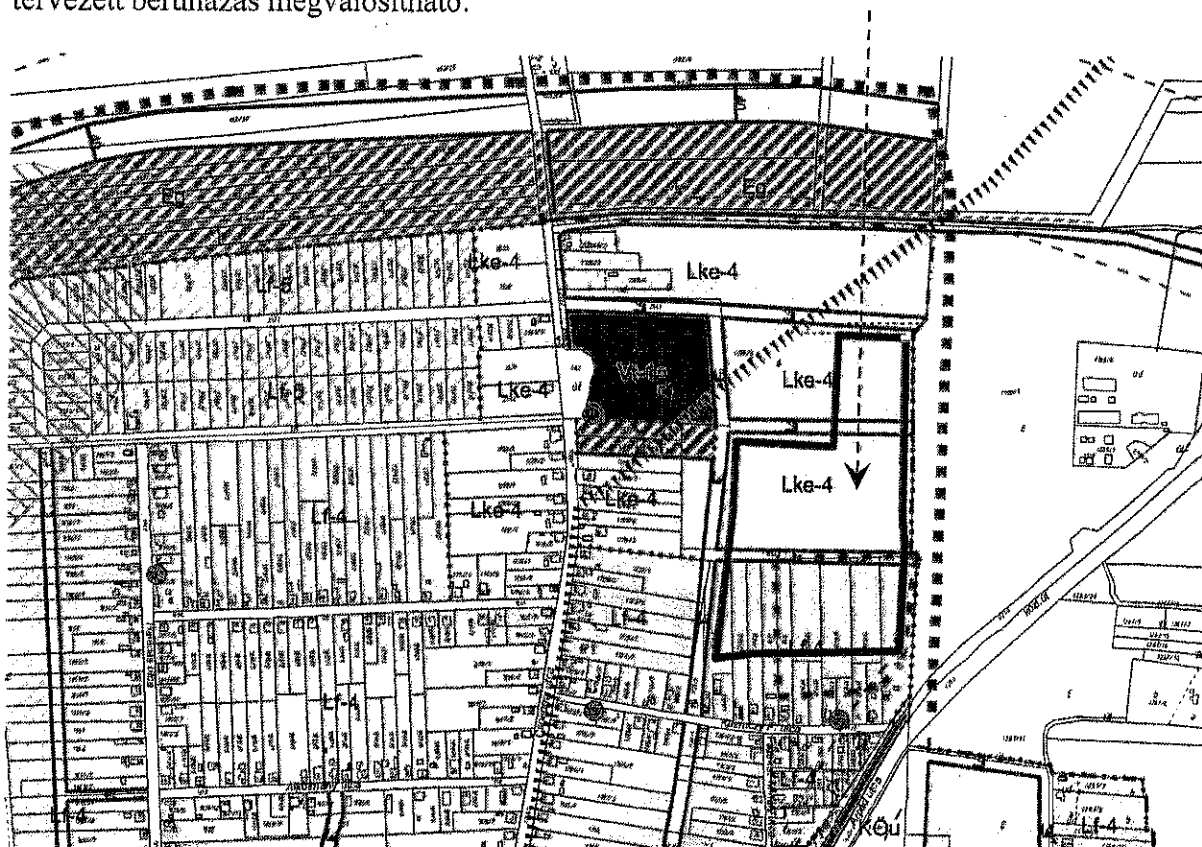
Az előterjesztést készítette:	Takács Lajos	
Az előterjesztést véleményezte:	Filippinyi Gábor főépítész	
Városfejlesztési és Műszaki Osztály:	Szókéné Diószegi Mária osztályvezető	
Pénzügyi és Gazdasági Osztály:	Varga Sándorné osztályvezető	
Aljegyző:	Dr. Fekete Edina	
Jegyző:	Dr. Danku József	

TANULMÁNYTERV
(Településrendezési szerződés megalapozásához)

Hajdúsámson Város Településrendezési terv 2016. évi módosítása az IP Sámson Kft. által kezdeményezett, „Csokonai- Kazinczy utcák- Munkácsy utca keleti folytatásában kialakított utca – belterületi határvonal által határolt tömbben tervezett naperőmű létesítését szolgáló” településrendezési cél alapján

1.) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.

Hajdúsámson északi (Oncsatelep elnevezésű) részén, Csokonai- Kazinczy utcák- Munkácsy utca keleti folytatásában kialakított utca – belterületi határvonal által határolt tömbben, az IP Sámson Kft. (Némethy János) a tulajdonosi körébe tartozó, hatályos településrendezési tervben kertvárosias lakóterület felhasználásra tervezett ingatlanok egy részén megújuló energia termelését szolgáló naperőművet kíván létesíteni. A területet korábban lakóingatlanok részére osztatta fel, de a telkek beépítésére ezidáig nem volt jelentősebb igény. A naperőmű számára szolgáló különleges területen 4 darab egyenként 0,5 MW (megawatt), összesen 2 megawatt összteljesítményű naperőművet (kiserőművet) kíván létesíteni. ehhez a felhasználni kívánt területet a jelenlegi „Lke-4”- jelű kertvárosias lakóövezetből olyan felhasználásba, övezetbe kéri átsorolni, a településrendezési tervet ennek megfelelően módosítani, ahol a tervezett beruházás megvalósítható.



Hajdúsámson hatályos szabályozási terve (részlet)

A kezdeményezett településrendezési tervmódosítás a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó, továbbá a belterület szabályozási terv övezeti besorolásra vonatkozó módosítását teszi szükségessé.

Szükséges továbbá, a tervezett naperőmű környezeti kapcsolatait az új funkciónak megfelelően rendezni, a különleges területet határait úgy kijelölni, olyan szabályozást kidolgozni, ami kellő biztosítékul szolgál ahhoz, hogy a csatlakozó területeket a módosítás következtében semmilyen kár ne érje, konfliktus veszély se alakulhasson ki.

2.) Az érintett terület és környezetének bemutatása:

Hajdúsámson északi (Oncsatelep elnevezésű) részén, Csokonai- Kazinczy utcák- Munkácsy utca keleti folytatásában kialakított utca – belterületi határvonal által határolt tömb belseje jelenleg beépítetlen terület. A módosítással érintett terület a kezdeményező tulajdonosi körébe tartoznak.

- A területhez keleti oldalon meglévő erdő csatlakozik.
- A terület déli része ugyancsak a kezdeményező vállalkozás tulajdonában van, a hatályos rendezési tervben lakóterület, ahol korábban homokbánya lett kijelölve, de kitermelésre nem került sor. A módosítással érintett területhez déli oldalon lakótelkek végei csatlakoznak.
- A kiválasztott területet nyugati oldalon egy tömbbelső feltáró, tervezett kiszolgáló utca határolja.
- Északi oldalon ugyancsak a kezdeményező tulajdonába tartozó üres lakóingatlanok találhatóak, illetve az északnyugati részen már értékesített, de még be nem épített lakóingatlanok helyezkednek el. (Ez utóbbiakat lakóterületként kell a módosítás során figyelembe venni.)

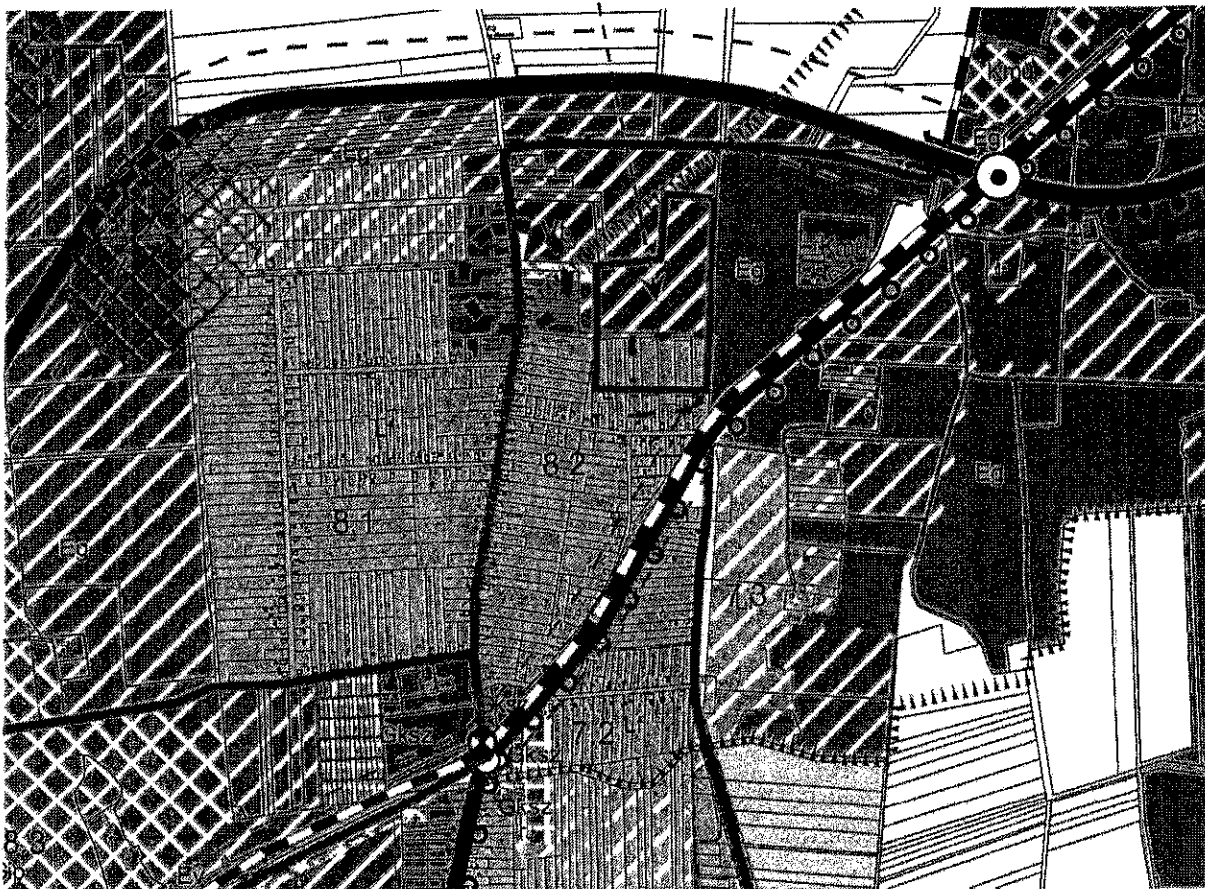


A módosítással érintett terület és környezetének légi felvétele (Forrás: Google Earth)

A hatályos Településszerkezeti terven tervezett kertvárosias és falusias lakóterületek igénybevételével (területfelhasználásának átsorolásával alakulna ki a naperőmű különleges beépítésre szánt területe.

A naperőmű létesítésére kijelölt terület keleti oldalon beépítetlen külterületi részhez, meglévő erdőterülethez, míg déli oldalon lakótelkek viszonylag nagy mélységű telekvégeihez csatlakozik, ami megfelelő környezeti kapcsolatnak tekinthető.

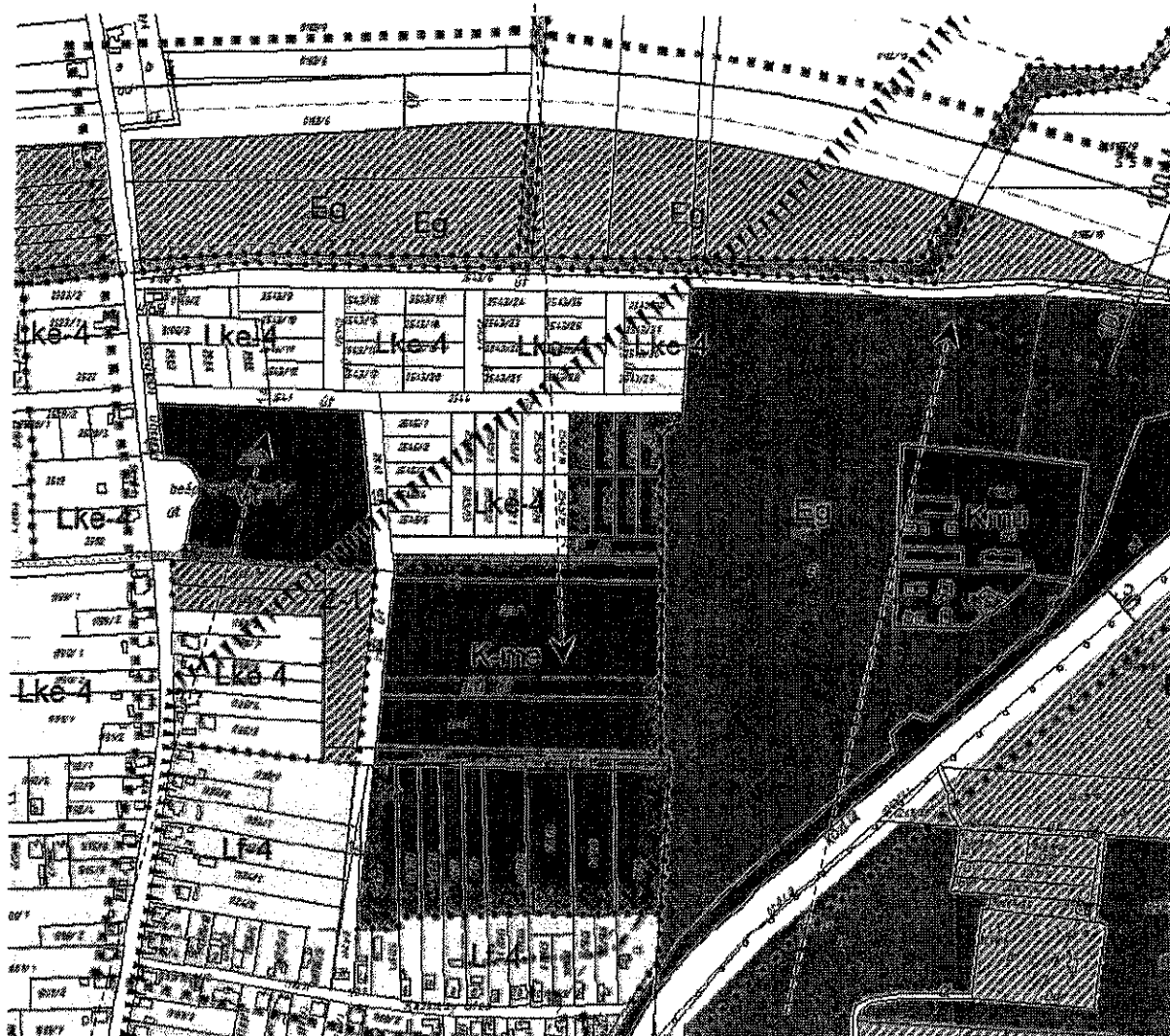
A területet nyugati oldalon tervezett lakóutca határolja, melynek északi részén túli terület ugyancsak a kezdeményező tulajdona és ahol az itt tervezett közparkhoz csatlakozva a parkosított területet kívánja bővíteni, ugyancsak a környezeti kapcsolatok kedvezőbbé tétele érdekében.



A hatályos Településszerkezeti terv részlete

3.) Szabályozási koncepció:

A Szabályozási terv javasolt módosítása a Naperőmű (kiserőmű) létesítésére alkalmas területet a hatályos szabályozási tervben „Lke-4” –jelű kertvárosias és „Lf-4” –jelű falusias lakó övezetből „K-me” megújuló energetikai termelésére szolgáló (naperőmű) különleges beépítésre szánt övezetbe sorolja át. Az övezet lehatárolása úgy történt, hogy vagy beépítetlen terület (erdőterület) vagy utcák vegyék körül a tervezett naperőmű területét, illetve a terület déli oldalán lakótelkek nagyméretű telekvégeihez csatlakozik.



A szabályozási terv javasolt módosítása

A területet nyugati oldalon határoló tervezett kiszolgáló utca északnyugati részén elhelyezkedő, tervezett közparkhoz csatlakozó (a kezdeményező tulajdonában lévő) ingatlant a tervezett közpark bővítéseként jelöli ki a szabályozás javaslata, mellyel a tervezett naperőmű környezeti kapcsolatai is kedvezőbbé válnának.

A szabályozási terv tervezete a naperőmű számára kijelölt különleges övezeten belül, a terület szélén, a környezeti adottságok függvényében 10 méter, illetve 20 méter szélességű védősávot jelöl ki, ahol napelemek elhelyezésére nem kerül sor. (Vagy a csatlakozó lakótelken ültethető gyümölcsfák, vagy a csatlakozó erdőterület árnyékoló hatását is figyelembe véve, illetve az utca túloldalán elhelyezkedő lakóterület miatt, bár az elhelyezésre kerülő napelemeknek nem lesz a környezetre semmilyen káros hatása, felületük tükröződő sem lesz, tehát fényszennyezés sem várható.

4.) Változások várható infrastrukturális igényei:

A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési tervben beépítésre szánt területként (fejlesztési területként) szerepel.

A terület ellátása tehát Településrendezési tervi szinten biztosított.

A megtermelt elektromos energiát földkábelben kívánják a település elektromos hálózatára feltölteni. A későbbi közműszolgáltató egyeztetés függvényében vagy a terület északi, vagy a területtől délre lévő elektromos hálózatra.

A naperőmű számára szolgáló különleges területen 4 darab egyenként 0,5 MW (megawatt), összesen 2 megawatt összteljesítményű naperőművet (kiserőművet) kívánnak létesíteni. A területen ennek megfelelően 4 transzformátor létesítése szükséges, melyeket a terület szélein, de a lakóépületektől távolabb kívánják elhelyezni. (A transzformátorok teljesítménye nem haladja meg egy utcai oszlop transzformátor teljesítményét.)

5.) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai.

A hatályos településrendezési tervben kertvárosias és falusias lakóterületi fejlesztésre kijelölt terület napenergia termelésére szolgáló különleges területté való átminősítése a környezetre jelentősebb terhelést nem jelent.

A naperőmű létesítésére kijelölt terület keleti oldalon beépítetlen külterületi részhez, meglévő erdőterülethez, míg déli oldalon lakótelkek viszonylag nagy mélységű telekvégeihez csatlakozik, ami megfelelő környezeti kapcsolatnak tekinthető.

A területet nyugati oldalon tervezett lakóutca határolja, melynek északi részén túli terület ugyancsak a kezdeményező tulajdona és ahol az itt tervezett közparkhoz csatlakozva a parkosított területet kívánja bővíteni, ugyancsak a környezeti kapcsolatok kedvezőbbé tétele érdekében.

A szabályozási terv tervezete a naperőmű számára kijelölt különleges övezeten belül, a terület szélén, a környezeti adottságok függvényében 10 méter, illetve 20 méter szélességű védősávot jelöl ki, ahol napelemek elhelyezésére nem kerül sor. (Vagy a csatlakozó lakótelken ültethető gyümölcsfák, vagy a csatlakozó erdőterület árnyékoló hatását is figyelembe véve, illetve az utca túloldalán elhelyezkedő lakóterület miatt, bár az elhelyezésre kerülő napelemeknek nem lesz a környezetre semmilyen káros hatása, felületük tükröződő sem lesz, tehát fényszennyezés sem várható.

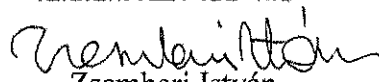
A területen ennek megfelelően 4 transzformátor létesítése szükséges, melyeket a terület szélein, de a lakóépületektől távolabb kívánják elhelyezni. (A transzformátorok teljesítménye nem haladja meg egy utcai oszlop transzformátor teljesítményét.)

6. Örökségi érték:

A tervezett fejlesztés örökségi értéket nem érint. A területet a hatályos településrendezési terv is beépítésre szánt területként kezeli, így ebben a vonatkozásban változás nem történik.

Debrecen, 2016. november 19.

CÍVISTERV
Várostervező és Építész Iroda
Betéti Társaság
4031 Debrecen, Derék u. 245.
Telefon: (521) 435-485


Zsemberi István
Vezető településtervező



Hajdúsámsoni
Polgármesteri Hivatal

Érk.	2016-11-23
Előadó:	
Mell:	

CIVIS TERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG

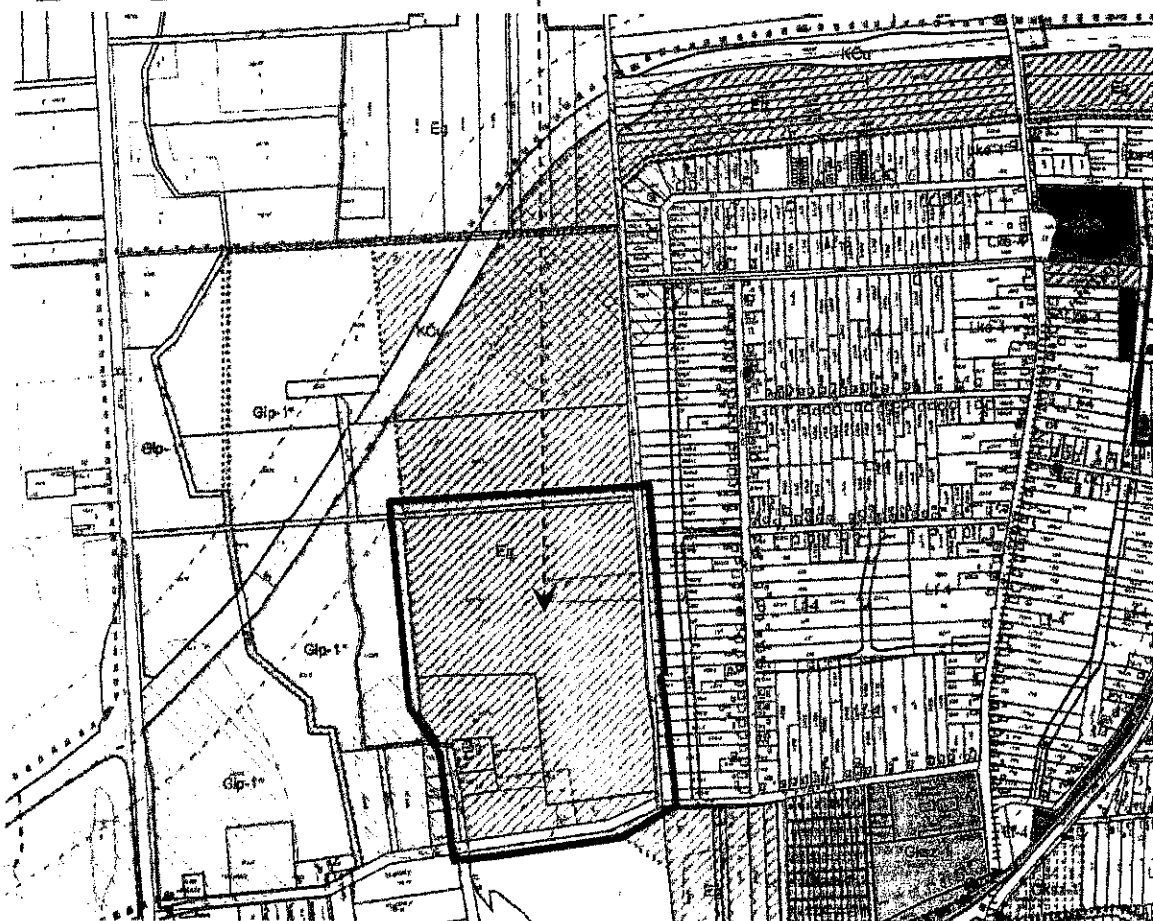
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245
Iroda: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732
Email: civisterv@civisterv.hu

TANULMÁNYTERV
(Településrendezési szerződés megalapozásához)

Hajdúsámson Város Településrendezési terv 2016. évi módosítása az IP Sámson Kft. által kezdeményezett, „047/18, 047/7, 047/2-3 Hrsz-ú mezőgazdasági területek fejlesztése érdekében történő” településrendezési cél megvalósításához

1.) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.

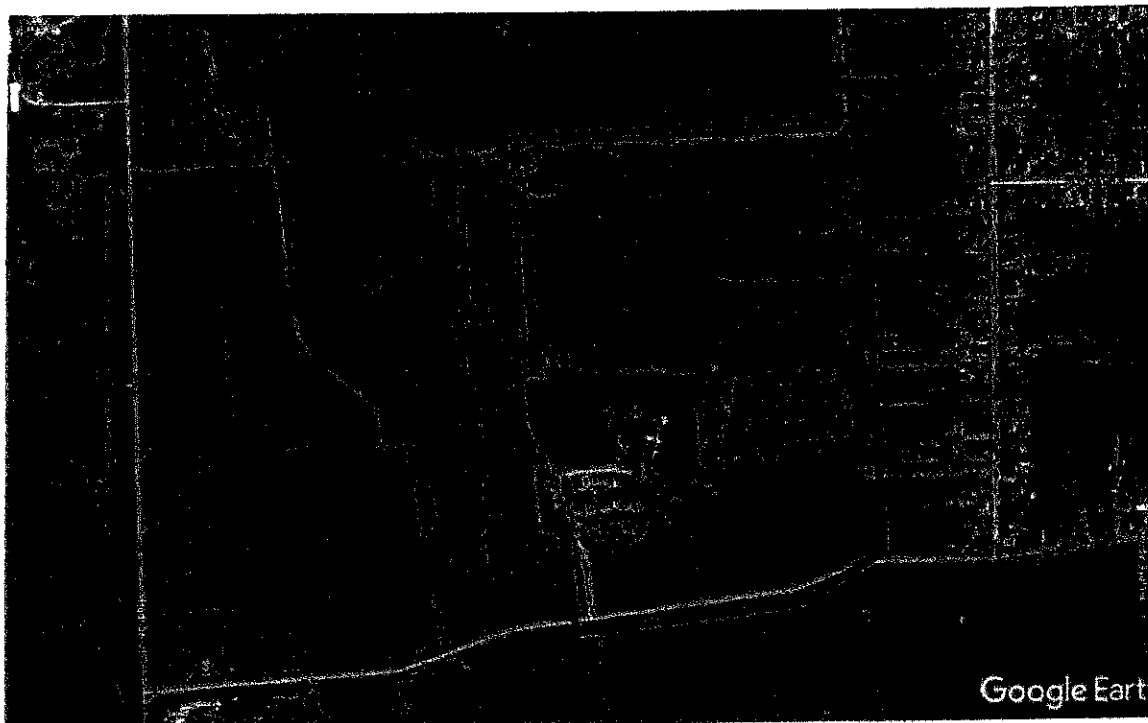
Hajdúsámson északi (Oncsatelep elnevezésű) részének nyugati széléhez csatlakozó, külterületen lévő mezőgazdasági művelésű területek szabályozott felhasználásának összhangba hozása a területek tervezett hasznosításával. A településrendezési tervben itt kijelölt tervezett gazdasági erdőövezet helyett, mezőgazdasági kert- gyümölcsös hasznosítású terület, övezet kijelölése, ahol a gyümölcsösként való hasznosítás mellett, tanya-birtok kialakítása- fejlesztése is lehetséges.



Hajdúsámson hatályos szabályozási terve (részlet)

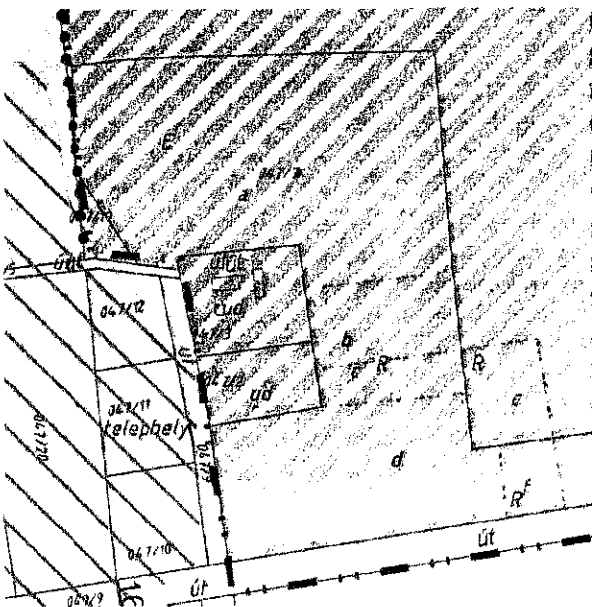
A kezdeményezett településrendezési tervmódosítás a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó, továbbá a belterület és környezetére érvényes szabályozási terv övezeti besorolásra vonatkozó módosítását teszi szükségessé.

2.) Az érintett terület és környezetének bemutatása:



A módosítással érintett terület és környezetének légi felvétele (Forrás: Google Earth)

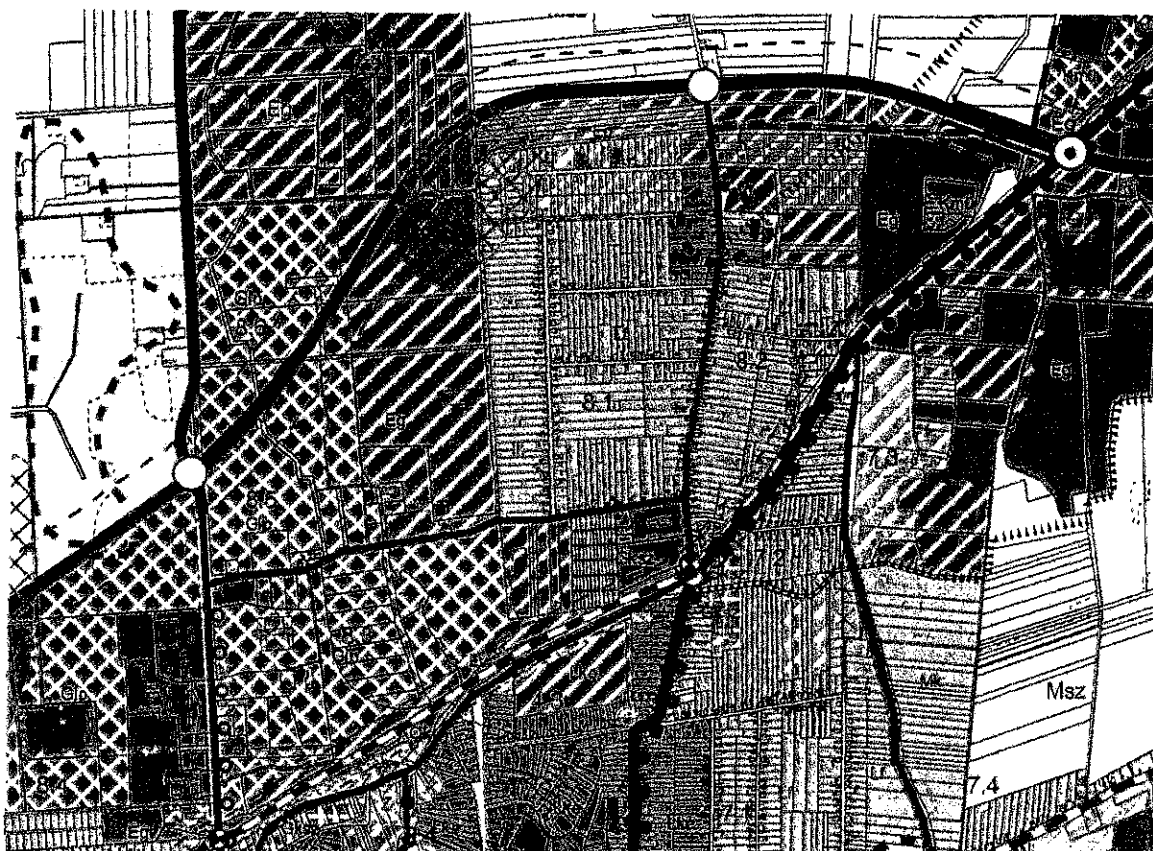
A hatályos településszerkezeti tervben tervezett gazdasági erdő felhasználásra kijelölt terület a valóságban jelentősebb részében mezőgazdasági hasznosítású. A tervezett gazdasági erdő kijelölést a szántóföldi művelésre való közepes- illetve gyengébb alkalmasság tette indokoltá. A terület erdősítésére ennek ellenére a mai napig sem került sor. Tulajdonosai a gyömműlesősként való hasznosítást megfelelőbbnek és gazdaságosabbnak tartják. //



A gazdasági erdő korábbi kijelölését ezen a helyen, az Oncsatelep, mint lakóterület és az északi ipari terület közötti védelem is indokolta. Tekintettel arra, hogy a lakóterület és az északi iparterület között közel 350 méter szélességű beépítetlen terület található, az itt tervezett gazdasági erdő hasznosítás helyett megvalósítani tervezett mezőgazdasági kertgyümölcsös elegendő védelmet fog jelenteni.

A terület fontos adottságát jelenti, a 047/2-3 hrsz-ú művelésből kivett ingatlanokon kialakult tanya, amely a valóságban a 047/7 hrsz-ú, földhivatalnál erdőművelésben nyilvántartott terület egy részére is kiterjed.

A településrendezési tervmódosítás során ennek a területnek a hasznosítását is rendezni, a valóságnak és a fejlesztési szándékoknak megfelelően rendezni szükséges.

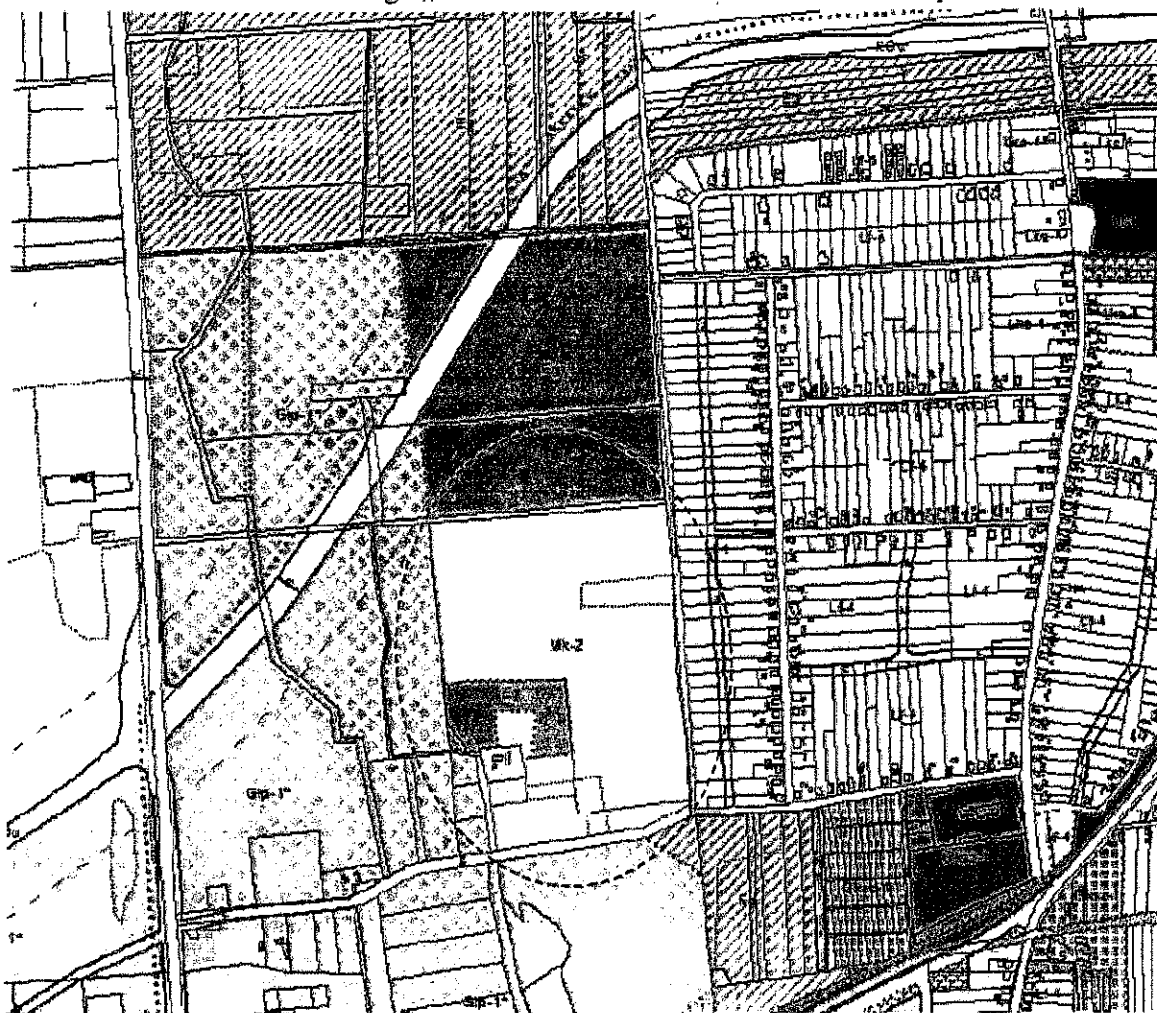


A hatályos Településszerkezeti terv részlete

3.) Szabályozási koncepció:

A szabályozási terv módosításának javaslata a módosítással érintett területen belül meglévő, a kialakult tanyához északi oldalon csatlakozó jelentősebb kiterjedésű erdőt gazdasági erdő övezetben tartja meg, azonban a 047/7 hrsz-ú mezőgazdasági hasznosítású földterületet, valamint a 047/2-3 Hrsz-ú művelésből kivett tanya udvarokat mezőgazdasági kertes övezetbe sorolja.

A szabályozási terv a mezőgazdasági kert új „Mk-2”-jelű övezetét javasolja kialakítani, mert az Oték-ban meghatározott keretszabályokat betartva, kedvezőbb, a tervezett hasznosításhoz is közelebb álló szabályozást lehet itt előírni, a Hész-ben már szabályozott, apró- keskeny telkes és emiatt is más adottságú „Mk-1”-es övezetbe sorolt területekhez képest.



A szabályozási terv javasolt módosítása

4.) Változások várható infrastrukturális igényei:

A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési tervben is beépítésre nem szánt területként szerepel.

A területen kialakult és a javasolt szabályozás alapján majd tovább is fejleszthető tanya gazdaság- gazdálkodás közmű ellátása a szomszédos lakóterület illet a nyugati oldalon szomszédos ipari gazdasági területek fejlesztései miatt Településrendezési tervi szinten biztosított.

5.) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai.

A gazdasági erdő korábbi kijelölését ezen a helyen, az Oncsatelep, mint lakóterület és az északi ipari terület közötti védelem is indokolta. Tekintettel arra, hogy a lakóterület és az északi iparterület között közel 350 méter szélességű beépítetlen terület található, az itt tervezett gazdasági erdő hasznosítás helyett megvalósítani tervezett mezőgazdasági kert-gyümölcsös elegendő védelmet fog jelenteni.

A tervezett módosításnak egyéb környezeti hatása nem lesz.

6. Örökségi érték:

A tervezett fejlesztés örökségi értéket nem érint. A területet a hatályos településrendezési terv is beépítésre szánt területként kezeli, így ebben a vonatkozásban változás nem történik.

Debrecen, 2016. november 21.



Zsemberi István
Vezető településtervező
TT-1-09-0016