



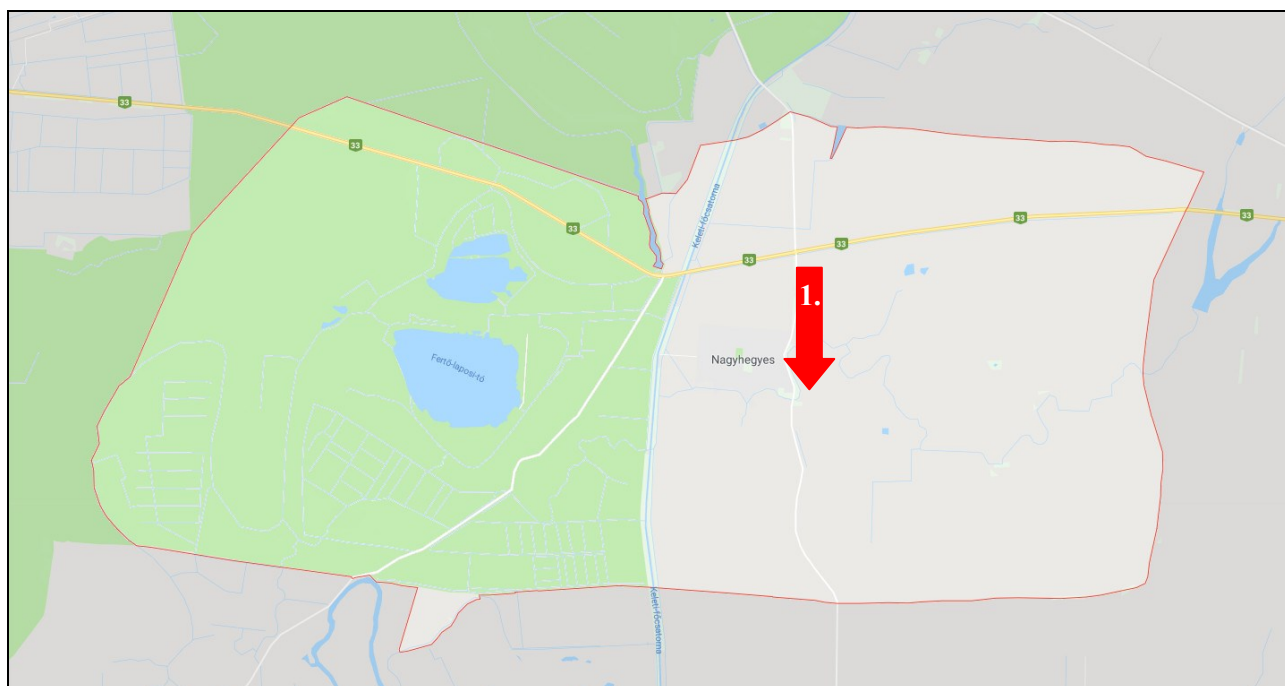
NAGYHEGYES KÖZSÉG
településszerkezeti terv és leírásról szóló
4/2013. (I.23.) sz. határozatának, valamint
helyi építési szabályzatról szóló
1/2013. (I.24.) sz. Önk. rendeletének
módosítása

Településrendezési cél:

Nagyhegyes Község 073/42 hrsz.-ú ingatlan - 075 hrsz.-ú Pece ér – 3321 számú út - 078/1 hrsz.-ú út – 074 hrsz.-ú út által határolt területen belül, 073/43 hrsz és 073/94 hrsz ingatlanok Gipe-1 építési övezetbe átsorolása, beruházás megvalósíthatóságának biztosítása érdekében, új beépítésre szánt terület kijelölése.

2020. /II. módosítás

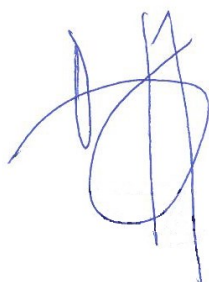
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2020. szeptember hó

1. ALÁÍRÓLAP

Felelős tervező:



Végh József
okl. építész mérnök
településtervező
építész vezető tervező
TT-15-0023

2. TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP

1. ALÁÍRÓLAP	2
2. TARTALOMJEGYZÉK	3
3. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása	4
3.1. Megbízás tárgya	4
4. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása	6
4.1. Rendezés alá vont terület (tervezési terület) lehatárolása és bemutatása	7
4.2. A vizsgált telkek főbb adatai:	9
5. Beépítési terv	9
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	10
.....	11
7. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	12
7.1. A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat	12
7.2. Változások részletes ismertetése	13
7.3.. A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat	14
8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló és a javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	16
8.1. Tájrendezési munkarész	16
8.2. Környezetalakítási munkarész	17
8.3. Közlekedési munkarész	18
8.4 A módosítások településképvédelemmel való összhang vizsgálata	19
9. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	20

3. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

3.1. Megbízás tárgya

Nagyhegyes Község Önkormányzata (4064 Nagyhegyes, Kossuth utca 2.) 94/2020. (VIII.12.) sz. határozat alapján megrendelte Nagyhegyes Község településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv (továbbiakban: településrendezési eszközök) módosítását 073/43 hrsz.-ú ingatlanon állateledel üzemhez kapcsolódóan két ütemben kamionparkoló kialakítása, valamint a 073/94 hrsz.-ú ingatlanon 9 tonna mennyiséget gyártó száraz hobbiállat-eledel gyárhoz kapcsolódó aktárkapacitás bővítés megvalósítása érdekében.

A módosítás kettő beavatkozási ponton történik, de a módosítások összefüggenek.

1. módosítás

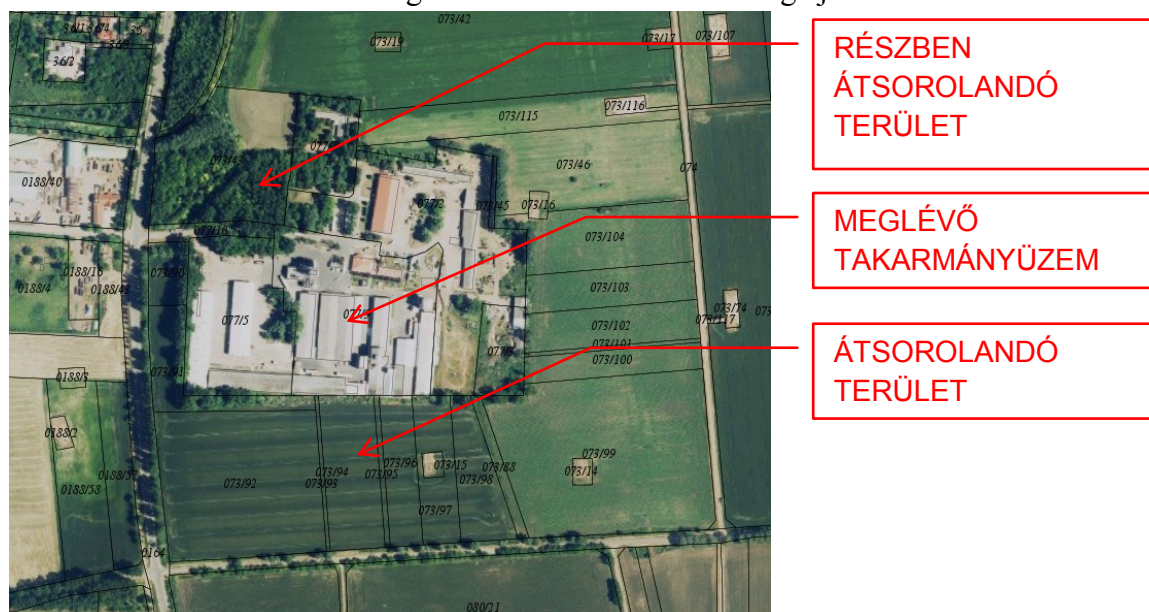
Tervezési terület: Nagyhegyes Község 073/42 hrsz.-ú ingatlan - 075 hrsz.-ú Pece ér – 3321 számú út - 078/1 hrsz.-ú út – 074 hrsz.-ú út ingatlan által határolt terület.

A tervezési területen belül ténylegesen érintett ingatlanok 073/43 hrsz és 073/94 hrsz ingatlanok Gipe-1 építési övezetbe átsorolása, Az ingatlanok tulajdonosa 073/43 hrsz.-ú ingatlan tulajdonos a Kurucz Gyula akivel a Nagyhegyesi Takarmány Kft megállapodott. A 073/94 tulajdonosa a Nagyhegyesi Takarmány Kft.

A terület tulajdonosa meglévő állateledel gyártó üzemének gyártási kapacitást növelte új gyártósor beszerzésével. A gyártási kapacitás növelése által megnövekedett a telephely tehergépjármű forgalmai amit új kamionparkoló kialakításával kerülne csillapításra és ütemezésre. a többlet gyártókapacitás miatt megnövekedett a raktározási igény is ami új raktárépület építésével orvosolható.

A 073/43 hrsz.-ú ingatlanon a főúttal párhuzamosa erdőterület és földgázvezeték található, ezért az ingatlan telephely felőli oldala kerül csak átsorolásra gazdasági területbe a többi része változatlan marad. Az új területhasználatnak megfelelően telekalakítás válik szükségessé.

Mivel a fejlesztések már meglévő állateledel gyárhoz kapcsolódnak, a fejlesztés helyhez kötött, csak ezen a területen valósítható meg. A módosítás ezt a célt szolgálja.



A 073/43 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja szerint szántó és erdő földrészleteket tartalmaz. Az erdőtérkép szerint két gazdasági rendeltetésű erdő található rajza melyet a gázvezeték kettévág. A módosítás során a gázvezeték és a 33/D jelű erdőrészlet kerül átsorolásra a 33/C erdőrészlet változatlan marad.



Telephely bejáratáról készült fotó. Forrás: Saját szerkesztés



Két elkülönülő erdőterület és közte a gázvezeték nyomvonala.. Forrás: Saját szerkesztés

4. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

Nagyhegyes község intenzív gazdaságfejlesztő – előkészítő – tevékenységet folytat évek óta. Ennek része a meglévő vállalkozások telephelyi fejlesztésének támogatása és az ipari területek fejlesztése is. Ezekkel egyben a munkahelyek létrehozását is biztosítani tudja.

Nagyhegyes község a 166/2011 (VII.20.) határozattal **jóváhagyott településfejlesztési koncepcióval** rendelkezik. Ebben a magas feldolgozó szintű ipar vertikum jelenlét erősségnek, fejlesztését lehetőségnek, jó alapnak tekinti a rájuk épülő kis- és középvállalkozói bedolgozó ipar fejlődésére.

A dokumentációban a településszerkezet fejlesztésének **céljai között szerepel a város földrajzi pozíciójából, térségi szerepköréből adódó új gazdasági funkciók befogadása. Ennek megfelelően az önkormányzatnak törekednie kell arra, hogy a településen működő vállalkozókat megtartsa, sőt újabbakat vonzzon a településre.** A vállalkozók igényeinek kielégítéséért sokat tehetnek az önkormányzatok, például vállalkozás fejlesztésre alkalmas terület biztosítása (kijelölése) a város közigazgatási területén. A vállalkozások telephelyválasztásakor nagymértékben a következő igények játszanak szerepet:

- (teljes) infrastruktúra,
- (jó közúti) elérhetőség,
- (képzett) helyi munkaerő,
- anyagi támogatás az önkormányzattól,
- (kedvező) telekárak stb.

Ezen kedvező feltételek döntően jellemzőek a fejlesztésre szánt területekre.

Nagyhegyes község a településrendezéssel kapcsolatos feladatait – többek között - a jóváhagyott településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) alkalmazásával látja el, illetve szükség szerint módosítja azt.

1. módosítás

Nagyhegyes Község 073/42 hrsz.-ú ingatlan - 075 hrsz-ú Pece ér – 3321 számú út -078/1 hrsz.-ú út – 074 hrsz.-ú út által határolt területen belül, 073/43 hrsz és 073/94 hrsz ingatlanok Gipe-1 építési övezetbe átsorolása.

4.1. Rendezés alá vont terület (tervezési terület) lehatárolása és bemutatása

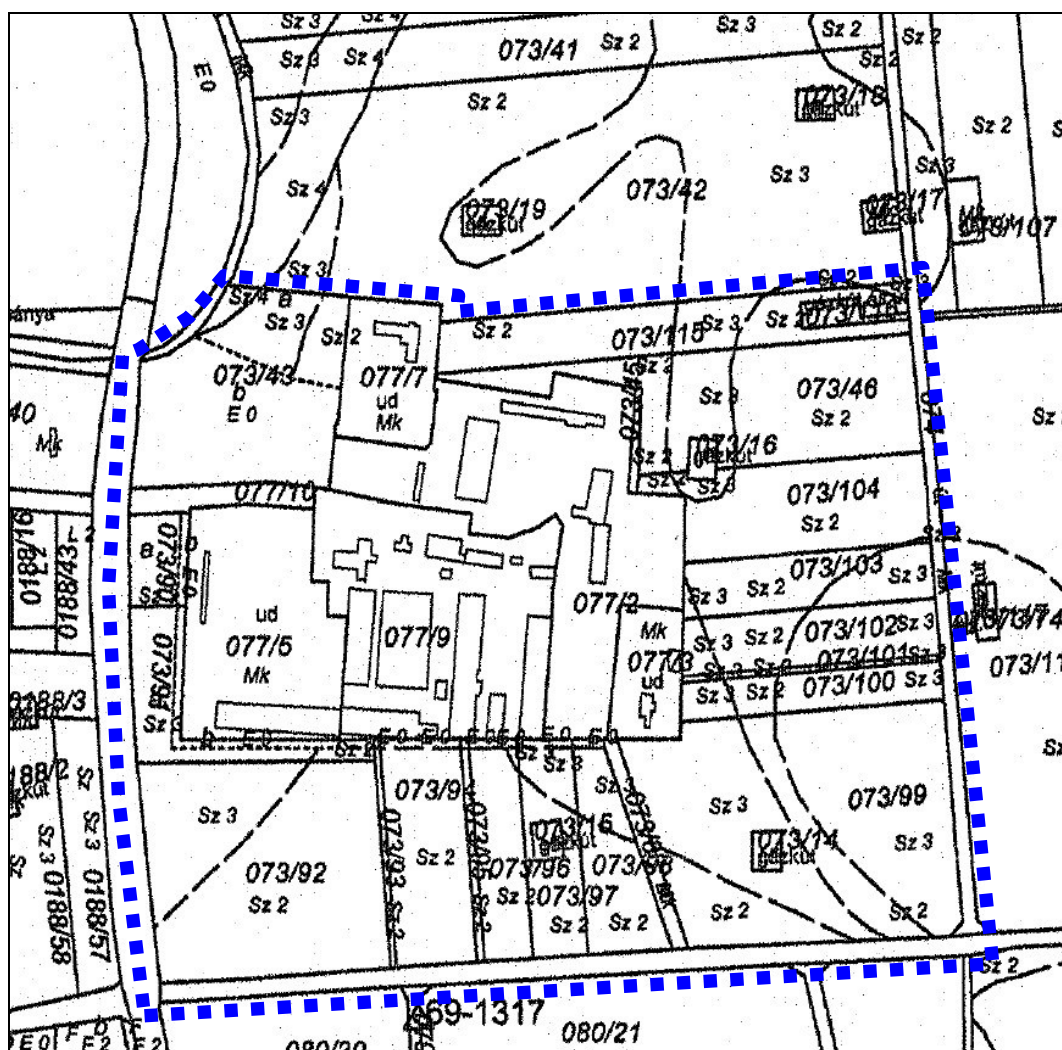


Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth

A rendezés alá vont terület a településközponttól dél-keltre a 3321 sz út keleti oldalán található
Rendezés alá vont terület (tervezési terület): Nagyhegyes Község 073/42 hrsz.-ú ingatlan - 075 hrsz-ú Pece ér – 3321 számú út -078/1 hrsz.-ú út – 074 hrsz.-ú út által határolt területen belül, 073/43 hrsz és 073/94 hrsz ingatlanok Gipe-1 építési övezetbe átsorolása.



Módosítási terület. Forrás: Google Earth



Módosítási terület alaptérképe. Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

4.2. A vizsgált telkek főbb adatai:

- 073/43. hrsz.:
„a” alrészlet területe: 5867 m², jelenleg művelési ág szerint: szántó (tulajdonos: Magántulajdon);
„b” alrészlet területe: 13501 m², jelenleg művelési ág szerint: erdő (tulajdonos: Magántulajdon);
összes terület: 19368 m²
- 073/94. hrsz. területe: 10012 m², jelenleg művelési ág szerint: szántó (tulajdonos: Magántulajdon);

Ingatlanok megközelítése meglévő aszfalt vagy föld borítású közútról történik.

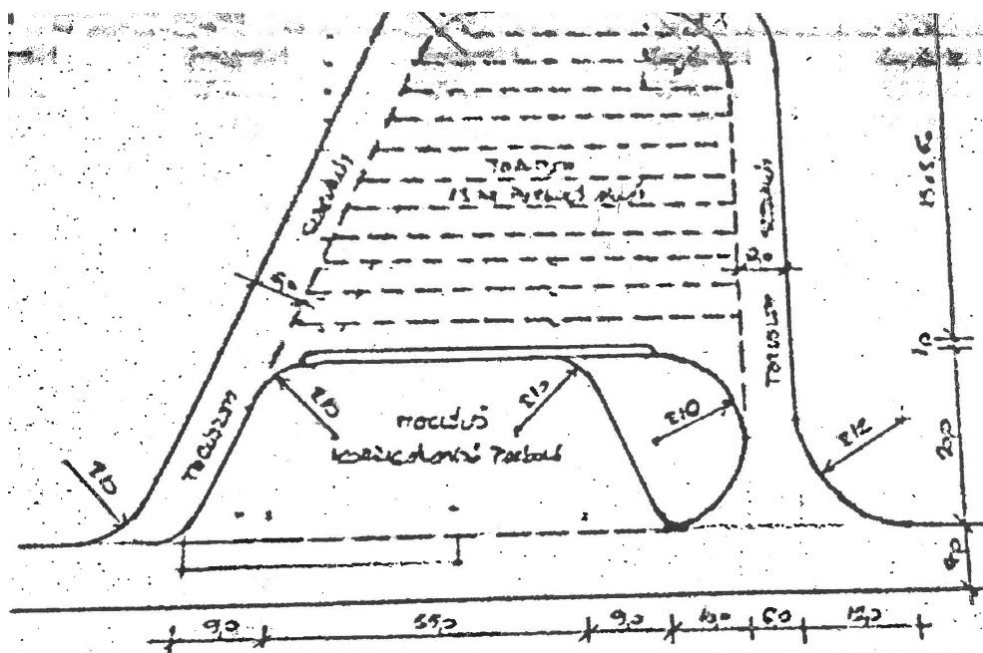
A település közintézményei a tervezési területtől távolabb találhatóak.

A tervezési terület jelenlegi övezeti besorolása védelmi erdő és szántó. A területen jelenleg a Nagyhegyesi Takarmány Kft és Nagyhegyesi állattenyésztő Kft. telephelyi találhatóak. A telep fő funkciója állateledel gyártás. A cég a gyártósorának bővítette mely a 077/9 hrsz-ú ingatlanon valósult meg. A megnövekedett gyártói kapacitás új raktárépület kialakítást teszi szükségessé melynek a meglévő gyártócsarnokhoz szükséges kapcsolódnia további szükséges munkafolyamatok (pl.: csomagolás) elvégzése miatt, így technológiailag helye kötött. A raktárkapacitás bővítése a 073/9 hrsz.-ú ingatlanon valósulna meg

A telephelynek meglévő közútkapcsolata van a 3321 sz Balamzújváros-Hajdúszoboszló összekötő út 9 km 731 m szelvényénél.

5.Beépítési terv

Célszerű a telephely mérete miatt telephelyre bejutó kamionok számának korlátozása. Az alapanyagot és készterméket szállító kamionok nem tartózkodhatnak a közlekedési területen, ezért a bekötő út északi oldalán található 073/43 hrsz.-ú ingatlan telephelyhez közeli része, valamint az egyébként is beépíthetetlen gázvezeték és védőterülete kerülne átsorolásra gazdasági területté, hogy azon kamionparkoló kerüljön kialakításra. A terület azért kerül gazdasági terület felhasználásba, hogy a későbbi telekalakítások során biztosítani tudja a meglévő telephely bővítést, noha a területen épület csak korlátozottan lesz elhelyezhető.





Telephely légifotója. Forrás: Önkormányzat

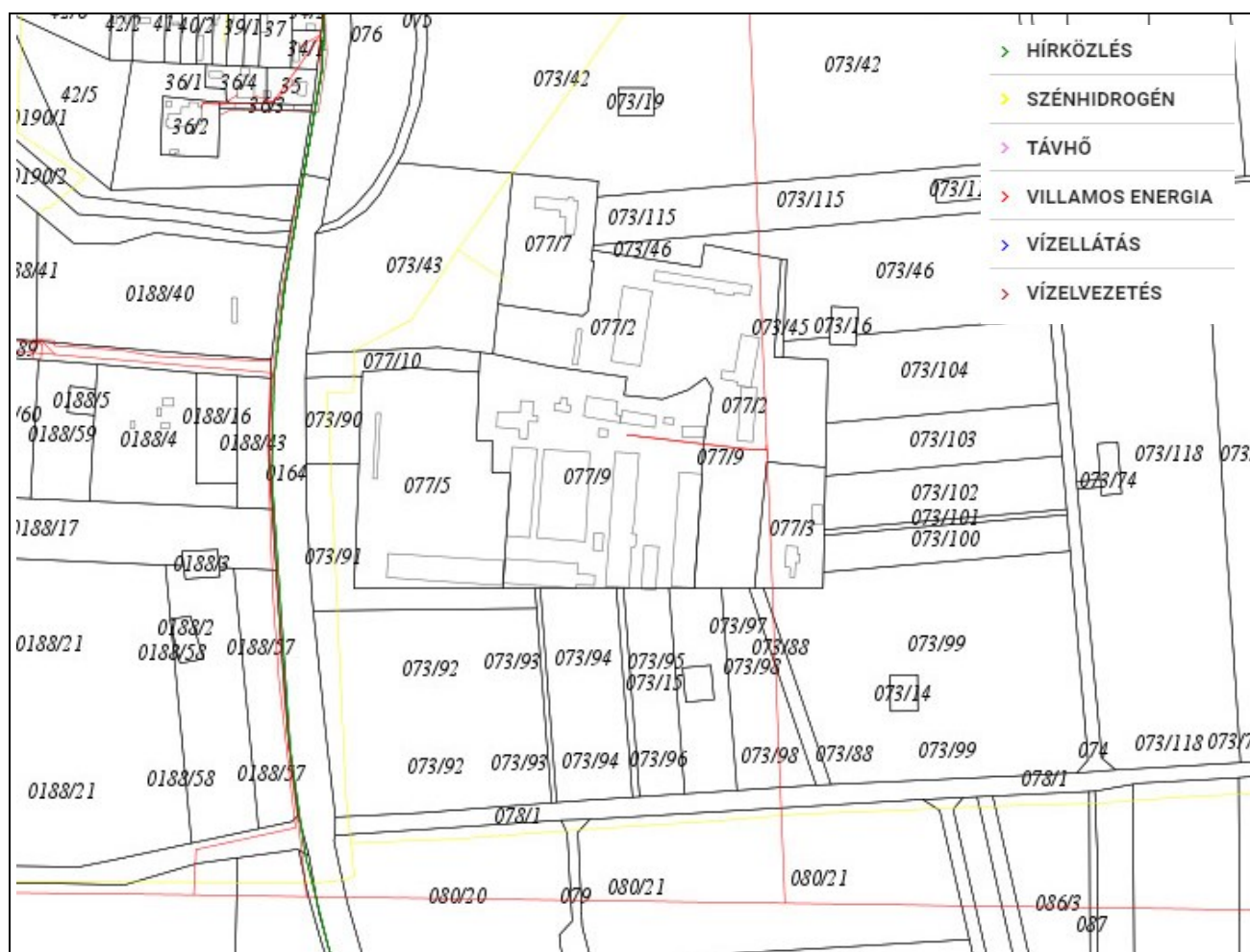
Mivel a konkrét területen elhelyezendő épületek tervezése még nem történt meg, ezért a várható környezeti hatások csak becsülhetők. Jó kiindulási alap lehet a meglévő gyár, ami a lakóterületeken nem jelent zavaró hatást. A kiszolgáláshoz szükséges közút csatlakozás biztosított, úgy hogy a várhatóan megnövekedő tehergépjármű forgalom a település számára nem jelet többlet terhelést, mivel közvetlenül a 3321 sz közútra történik a forgalom kibocsájtása.

A tervezési területen belül nincsen különleges természeti értéket képviselő terület Natura 2000-es terület, országos ökológiai hálózati elem, műemlékek és helyi védett értékek. A tervezési terület egy darab régészeti lelőhely érinti.

Világörökségi terület a tervezési területet nem érinti.

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

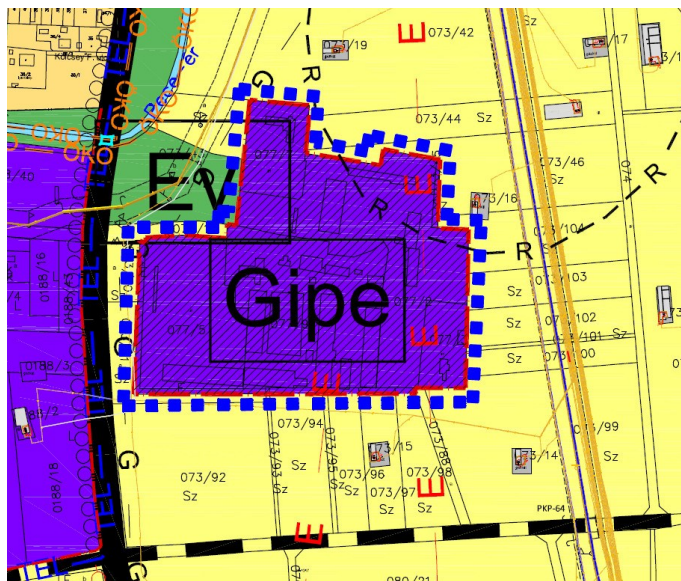
A közmű térképen és a szabályozási terven jelölt 073/43 hrsz.-ú ingatlanon jelölt gázvezeték nyomvonala jelentősen eltér. A nyomvonal pontosítása szükséges.



Tervezési terület közművesztettségét ábrázoló összközműves térkép. Forrás: E-közmű

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

7.1. A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat



Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

JELMAGYARÁZAT	
HATÁROK	
	IGAZGATÁSI HATÁR
	BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZÓNÓ BELTERÜLETI HATÁR
TERÜLETFELHASZNÁLÁST KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK	
ÁR ÉS BELVÍZVESZÉLYES TERÜLETEK	
	FOKOZOTTAN ÁRVÍZVESZÉLYES TERÜLET
	RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA ERŐSEN VESZÉLYEZTETETT TER.
	RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA KÖZEPESEN VESZÉLYEZTETETT TER.
MOL VESZÉLYESSÉGI ÖVEZETEK	
	MOL VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET - BELSŐ ZÓNA
	MOL VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET - KÖZÉPSŐ ZÓNA
	MOL VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET - KÜLSŐ ZÓNA
TERMÉSZETI - RÉGÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME	
	HORTOBÁGYI NEMZETI PARK HATÁRA
	NATURA 2000 - KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETMEGŐRZÉSI TER.
	NATURA 2000 - KÜLÖNLEGES MADÁRVÉDELMI TERÜLETEK
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETE ÉS HATÁRA
	ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÉS HATÁRA
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLETE
	TERMÉSZETI VÉDELMEMEL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZESEN
	KUNHALMOK
	NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELOHÉLY HATÁRA

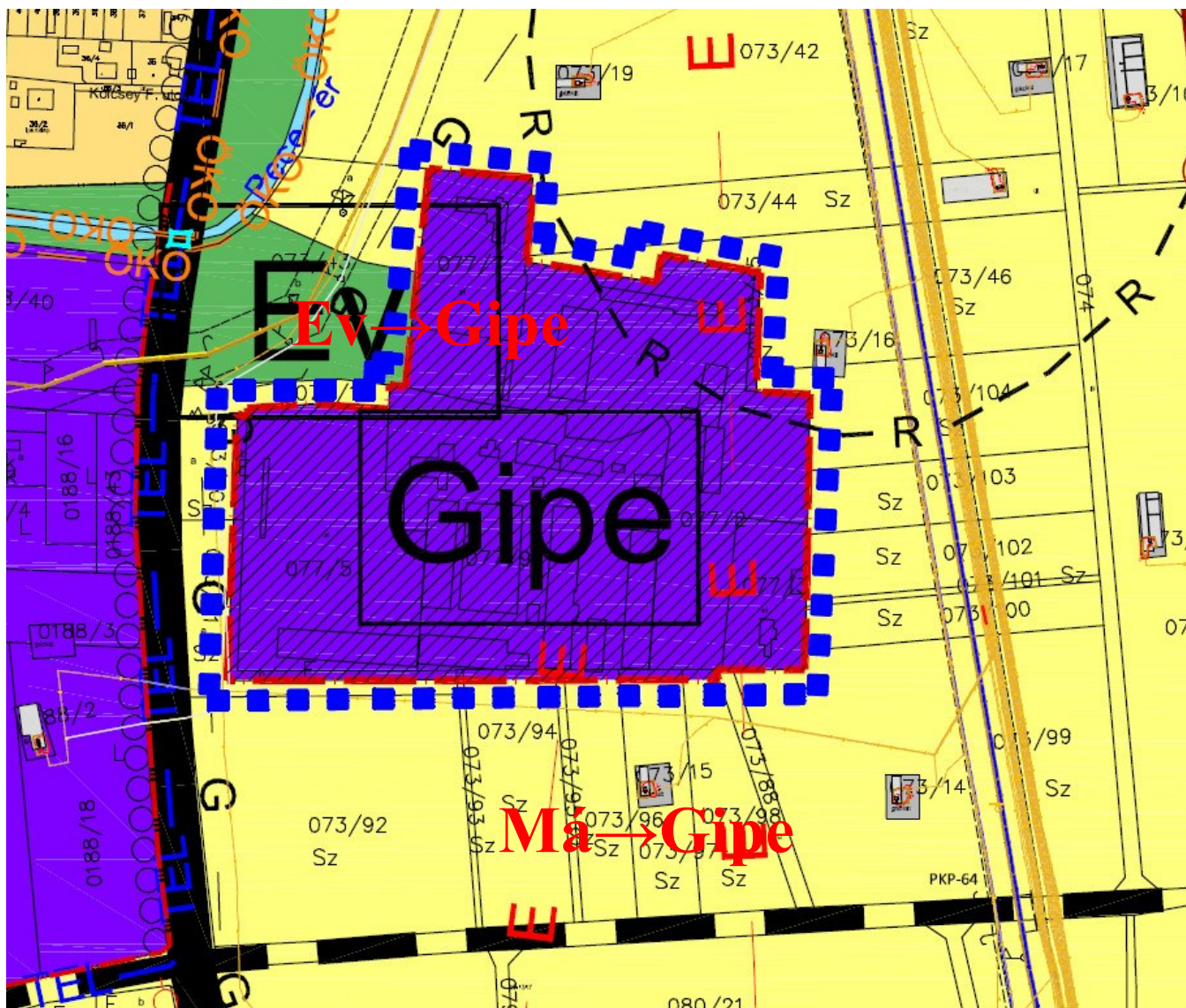
ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME	
ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME	
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
	MŰEMLEKI ÉPÜLET
	HELYI VÉDELME ALÁ VONT ÉPÜLET
TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK	
TÉRSÉGI ÖVEZETEK	
	KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET
	KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET
	ERŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET
	TÉRSÉGI TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETE ÉS HATÁRA
	ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÉS HATÁRA
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLETE
	FOKOZOTTAN ÁRVÍZVESZÉLYES TERÜLET
	RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA ERŐSEN VESZÉLYEZTETETT TER.
	RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA KÖZEPESEN VESZÉLYEZTETETT TER.
	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJÉPÍTÉSI TERÜLET ÖVEZETE
	A VILÁGÖRKÉSI TERÜLET ÖVEZETE AZ EGÉSZ IGAZGATÁSI TERÜLETET LEFEDI.
	AZ ÁSVÁNYI NYERSANYAGGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE AZ EGÉSZ IGAZGATÁSI TERÜLETET LEFEDI.
EGYÉB JELELÉSEK	
	"NAGYHEGYES IIIH-V-V" SZÉNHIIDRÓGÉN BANYATELEK HAT.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
	Vt TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET
	Lk KISVÁROSOS LAKÓTERÜLET
	Lf FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	Ön HÉTVÉGHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
	Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	Gipe EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
	Gipv ZAVARÓ HATÁSÚ IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
	KP KÖZPARK
	Ksp KÜLÖNLEGES TER. - SPORT ÉS REKREÁCIÓS TER.
	Kt KÜLÖNLEGES TER. - TEMETŐ
	Ke KÜLÖNLEGES TER. - EGÉSZSÉGÜGYI TER.
	Kh KÜLÖNLEGES TER. - HULLADÉKKEZELŐ TER.
	Kkm KÜLÖNLEGES TER. - NAGYKITERJEDÉSŰ KÖZMŰTER.
	Kmg KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
	Kid KÜLÖNLEGES IDEGENFORGALMI TERÜLET
	Ev EGÉSZSÉGÜGYI/TURISZTIKAI ERDŐTERÜLET
	Védő/VÉDETT ERDŐTERÜLET
	EGZ GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET
	Má/sz ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET-SZÁNTÓ
	Má/r ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET-GYEP
	Mák/sz KORLÁTOZOTT MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET-SZÁNTÓ
	Mák/r KORLÁTOZOTT MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET-GYEP
	Tk TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET
	V VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

HÁLÓZATI ELEMÉK	
KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI ELEMÉK	
	ORSZÁGOS II. RENDŰ FŐÚT
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT, TELEPÜLÉSI ÖSSZEKÖTŐÚT
	TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT
	KIEMELT KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓ ÚT
	MEGLÉVŐ/TERVEZETT KERÉKPÁRÚT
	TERVEZETT TÉRSÉGI KERÉKPÁRÚT
	MEGLÉVŐ/TERVEZETT SZINTBENI CSOMÓPONT
	KÖRFORGALMI CSOMÓPONT
	ÚT VÉDŐTÁVOLSÁG
	HÍD
KÖZMŰ ELEMÉK	
	ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK. 750 KV-OS ÁTVITELI HÁLÓZAT (Ukrán országhatár-nagyhegyes-Albertfűs)
	120 KV-OS ÁTVITELI BEFOYLÁSOLÓ ELOSZTÓ HÁLÓZAT (...Hajdúszoboszló-Nagyhegyes-Nádudvar-Karcag...)
	ELEKTROMOS LÉGVÉZETÉK
	OPTIKAI INFORMATIKAI HÁLÓZAT - TERVEZETT KÖRZETI OPTIKAI KÁBEL (Hortobágy-nagyhegyes-Balmazújváros...)
	NEMZETKÖZI ÉS HAZAI SZÉNHIIDRÓGÉN SZÁLLÍTÓ VEZETÉK (Tiszaújváros-Hajdúszoboszló, Vásárosnamény-Hajdúszoboszló)
	TÉRSÉGI SZÉNHIIDRÓGÉN SZÁLLÍTÓ VEZETÉK (Debrecen-Hajdúszoboszló-Nádudvar)
	KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
	MOL SZÉNHIIDRÓGÉN VEZETÉK
	TERVEZETT SZENNYVÍZ NYOMÓVEZETÉK

SZIMBÓLUMOK	
	IGAZGATÁSI KÖZPONT
	OKTATÁSI KÖZPONT
	MŰVELŐDÉSI KÖZPONT
	TEMPLOM
	SPORT KÖZPONT
	EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT
	TEMETŐ
	SZOCIÁLIS KÖZPONT
	KIRÁNDULÓHELY
	VÍZMŰ
	SZENNYVÍZTISZTÍTÓMŰ
MEGEGNEDETT LEGNAGYOB B SZINTTERÜLET-SŰRŰSÉG	
2.4	TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET
1.5	KISVÁROSOS LAKÓTERÜLET
0.5	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
1.5	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
1.0	EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
1.5	ZAVARÓ HATÁSÚ IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
0.2	KÜLÖNLEGES TERÜLET

Déli irányban általános mezőgazdasági, míg nyugati irányban védelmi erdő terület kerül átsorolásra

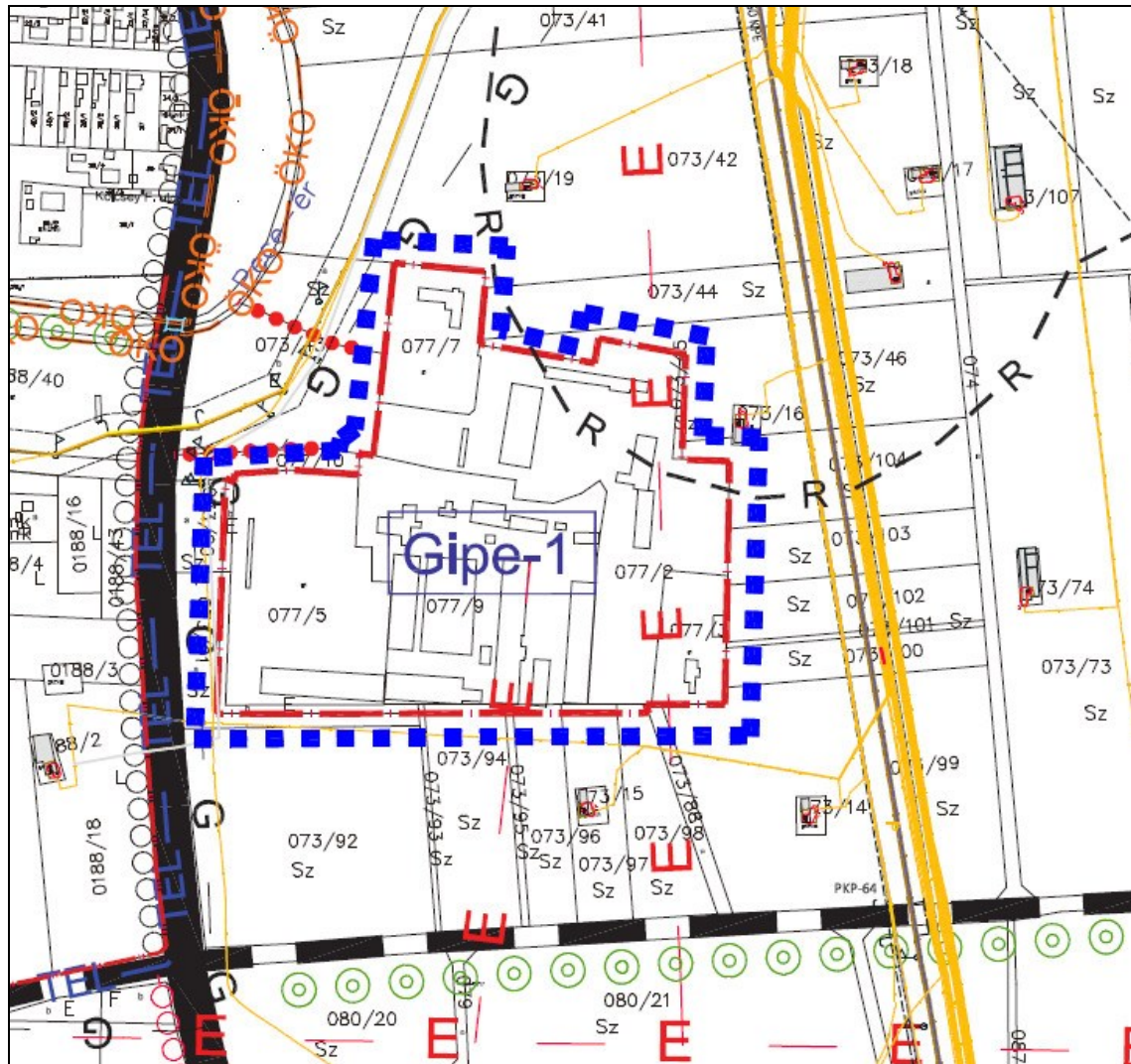


A fenti indokok miatt településszerkezeti terv módosítása szükséges.

A Nagyhegyesi Takarmány Kft. (4064 Nagyhegyes, Szoboszlói útfél 077/9) ügyvezetője azzal a kéréssel fordult az önkormányzathoz, hogy a 073/43 hrsz és 073/94 hrsz ingatlanok Gipe-1 építési övezetbe kerüljenek átsorolásra. Az ingatlanok tulajdonosa 073/43 hrsz.-ú ingatlan tulajdonos a Kurucz Gyula akivel a Nagyhegyesi Takarmány Kft megállapodott. A 073/94 tulajdonosa a Nagyhegyesi Takarmány Kft.

13

7.3.. A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat



Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

JELMAGYARÁZAT	
HATÁROK	
	IGAZGATÁSI HATÁR
	BÉÉFTÉRSRE SZÁNT TERÜLETI HATÁRA
	BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
	ÖVEZETI / ÉPÍTÉSI ÖVEZETI HATÁR
	STABILIZÁCIÓS VONAL
TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK	
TÉRSÉGI ÖVEZETEK	
	KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET
	KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET
	ERŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET
	TÉRSÉGI TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETE ÉS HATÁRA
	ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ ÉS HATÁRA
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLETE
	FOKOZOTTAN ÁRVÍZVESZÉLYES TERÜLET
	RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA ERŐSEN VESZÉLYEZTETETT TER.
	RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA KÖZÉPESEN VESZÉLYEZTETETT TER.
	ORSZAGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJFÉLVEDEMI TERÜLET ÖVEZETE
TERÜLETFELHASZNÁLÁST KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK	
ÁR ÉS BELVÍZVESZÉLYES TERÜLETEK	
	FOKOZOTTAN ÁRVÍZVESZÉLYES TERÜLET
	RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA ERŐSEN VESZÉLYEZTETETT TER.
	RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA KÖZÉPESEN VESZÉLYEZTETETT TER.

	MOL. VESZÉLYESSÉGI ÖVEZETEK
	MOL. VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET - Belső Zóna
	MOL. VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET - Közepes Zóna
	MOL. VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET - Külső Zóna
	Természeti - Régészeti Értékvédelem
	Hortobágyi Nemzeti Park Határa
	Natura 2000 - Kiemelt Jelentőségű Természeti Megőrzési Terület
	Natura 2000 - Különleges Madárvédelmi Területek
	Ökológiai Hálózat Magterülete és Határa
	Ökológiai Folyosó és Határa
	Ökológiai Hálózat - Pufferterülete
	Természeti Védelemmel Érintett Területek Összege
	Kunhalmok
	Nyilvántartott Régészeti Leőhély Határa
	Építési Környezet Védelme
	Építészeti Értékvédelem
	Műemléki Környezeti Határa
	Műemléki Épület és Telke
	Helyi Védelem alá Vont Épület és Telke
	Egyéb Jelölések
	Javasolt Fásítás
	"Nagyhegyes IV." Szénhidrogén Bányatelek Hat.
	Térfségi Járvédelem Iránti Igénylő Terület
	Országos Jelentőségű Tájképvédelmi Terület Övezete
	A Világörökség Területi Övezete az Egész Igazgatási Területen Lefedi
	A Ásványi Nyersanyagok Gazdálkodási Terület Övezete az Egész Igazgatási Területen Lefedi

	HÁLÓZATI ELEMEL KÖZLEKEDSHÁLÓZATI ELEMEL
	ORSZÁGOS II. RENDÜ FÖÜT
	ORSZÁGOS MELLÉKÜ, TELEFÜLÉSI ÖSSZEKÖTÖÜT
	TELEFÜLÉSI GYÜJÖTÜ
	KIEMELT KÜLTÉRÜLETI KIBZOLGÁLÓ ÜT
	MEGLÉVÖ/TERVEZETI KERÉKPÁRÜT
	TERVEZETI TÉRSÉGI KERÉKPÁRÜT
	MEGLÉVÖ/TERVEZETI SZINTBELI CSOMÓPONT
	KÖRFORGALMÜ CSOMÓPONT
	ÜT VÉDÖTÁVOLÁS
	HID
	KÖZMÜ ELEMEL
	ELEKTROMOS TÁVVEZETÜ, 750 kV-OS ÁTÜTILEI HÁLÓZAT (Üjirán országahatár-Nagyhegyes-Albertir)
	120 kV-OS ÁTÜTILEI BEFOLYÁSOLÓ ELOSZTÓ HÁLÓZAT (...Hajdúszoboszló-Nagyhegyes-Náádvar-Karcag...)
	ELEKTROMOS LÉGVETÉK
	OPTIKAI INFOMKÖMÜKÁCIÓS HÁLÓZAT – TERVEZETI KÖRZETI (...Hajdúszoboszló-Nagyhegyes-Balmazújváros...)
	NEAVEZETÖZI ÉS HAZAI SZÉNHIÖGENG SZÁLLÍTÓ VETÉKÉ (Tiszújváros-Hajdúszoboszló, Vádórsnámény-Hajdúszoboszló)
	TÉRSÉGI SZÉNHIÖGENG SZÁLLÍTÓ VETÉKÉ (Debrecen-Hajdúszoboszló-Náádvar)
	KÖZÉPNYOMÁSÜ GÁZVETÉK
	MOL SZÉNHIÖGENG VETÉKÉK
	TERVEZETI SZENNIVIZ NYOMÖVÉZETÉK

Az agyagbánya helyén Má mezőgazdasági általános és Ev védelmi helyett Gipe-1 egyéb ipari gazdasági építési övezet kijelölése szükséges.

A 073/43 ingatlan nem teljes egészében kerül átsorolásra. a Gipe-1 terület határa a gázvezeték nyomvonalának pontosítása után kerül meghatározása. A visszamaradó terület továbbra is Ev védelmi erdő besorolás kap.

Hatályos HÉSZ gazdasági Gipe-1 építési övezetre vonatkozó kivonata

1.	A	B	C	D	E	F	G	H
2.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítandó legkisebb telekterület mérete				megengedett legnagyobb építmény-magasság [m]
				legkisebb területe [m ²]	legkisebb szélessége [m]	legkisebb zöldfelülete [%]	legnagyobb beépítettség [%]	
3.	Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)	Gipe-1	Szabadon álló	800	40	25	50	7,5
4.		Gipe-2	Szabadon álló	2000	40	25	30	9,5

Az ipari gazdasági területekre vonatkozó előírások 18. §

- (1) Az ipari gazdasági övezetek az alábbi övezetekre tagozódnak:
 - a) jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági övezet (Gipz),
 - b) egyéb ipari gazdasági övezet (Gipe)
- (2) Az ipari gazdasági területek építési övezetének telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 4. sz. melléklet 5. táblázata tartalmazza.
- (3) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági területeken belül elhelyezhető létesítmények magasabbrendű jogszabály (OTÉK) szerint.
- (4) Az egyéb iparterületeken belül elhelyezhető létesítmények:
 - a) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipar építményei elhelyezésére szolgál.
 - b) Az övezetben elhelyezhető létesítmények magasabb rendű jogszabály szerint⁹
- (5) Az egyéb ipari gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el egyházi épület.
- (6) A biológiai aktivitási mérleg egyensúlyának megteremtéséhez újonnan kialakítandó Gip övezetekben egybefüggő zöldsávot kell a telken belül kialakítani, legalább a szabályozott zöldfelületi mérték 50%-ban. Az előírt zöldfelületet 3 szintes növényállománnyal (gyep+40 db cserje/150m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell megvalósítani.
- (7) Az iparterületen belül betöltetési kötelezettséggel kijelölt védő – zöld területek létesítésének szabályai:
 - a) A használatbavételi engedély kiadásáig a betöltetést el kell végezni.
 - b) A betöltetést védőfásítással kell elvégezni. Az övezet területe többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.
 - c) A védő-zöld terület a beépítettségi mérték számításánál a telekterületekbe, valamint a telek kötelező zöldterületi mutatójába beszámítható.
- (8) Az iparterületek építési övezetien belül alkalmazható sajátos építési szabályok.
 - a) A megengedett legnagyobb építménymagasság értékétől az egyes technológiai berendezések, műtárgyak, kémények és más, a technológiát szolgáló egyéb építmények illetve épületrészek esetében a technológiaiailag indokolt mértékig el lehet térni.
- (9) Az összefüggő tervezett iparterületek igény esetén több önálló, az övezeti szabályozásban meghatározott építési telkekre oszthatóak. Fölosztás esetén telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni, melyen belül a belső úthálózati rendszert is ki kell alakítani, mely lehet közterület, de lehet iparterületen belüli magánút is. Amennyiben magánúttal történik a területek kiszolgálása, úgy azokat a közforgalom számára meg kell nyitni.
- (10) Nagyhegyes 0159/3 hrsz-on lévő MOL NyRT. Hajdúszoboszlói Déli telep elnevezésű telephely veszélyes ipari üzem, melynek környezetében veszélyességi övezet került kijelölésre. A veszélyességi övezet külső-, középső- és belső zónákra oszlik. Az övezetek kiterjedését a szabályozási tervvel összhangban a 4. sz. függelék tartalmazza.

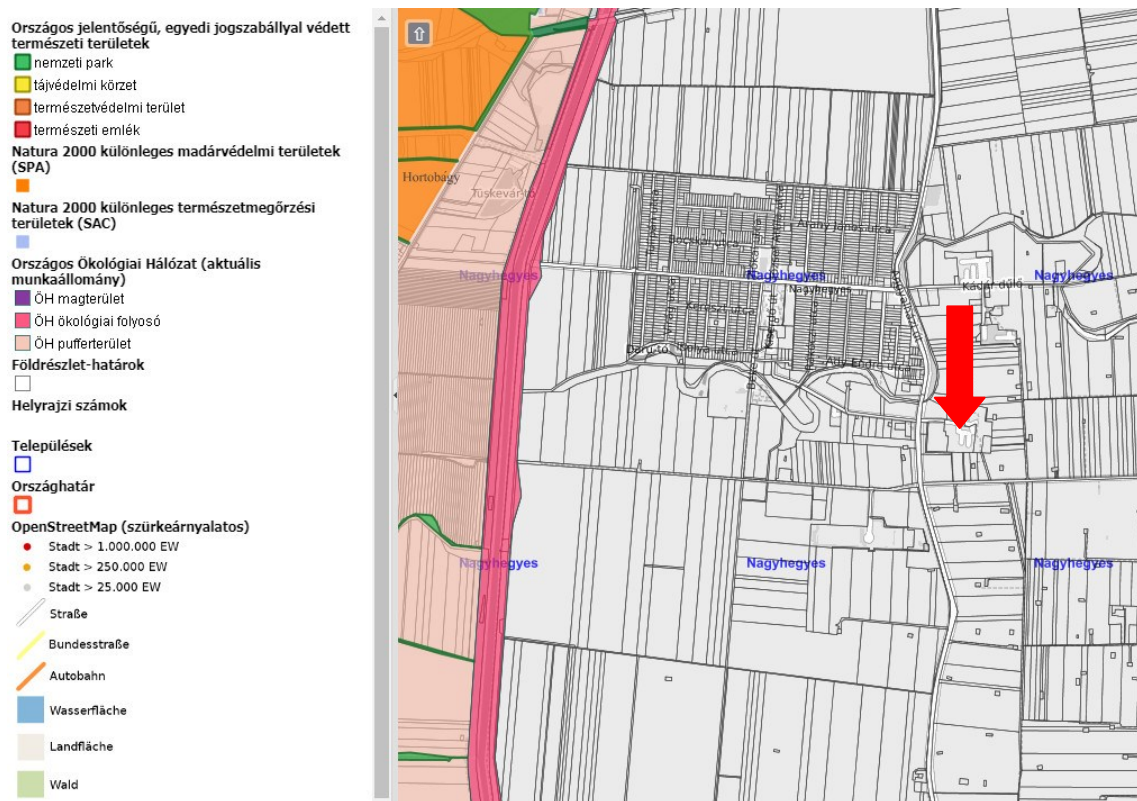
A már meglévő építési övezet előírásai megfelelőek, ezért a HÉSZ módosítása nem szükséges, de szabályozási terv módosítása szükséges.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló és a javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

8.1. Tájrendezési munkarész

A tájrendezés a rendezett, emberhez és az élővilághoz egyaránt megfelelő táj kialakítására törekszik, azonban szükségszerűen teret ad településfejlesztésnek is. A hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé, mivel a módosítások csak beépítésre szánt területen belüli ingatlanokat érintenek.

A tervezési területen belül NATURA 2000 különleges természet megőrzési területek, NATURA 2000 különleges madárvédelmi területek, Nemzeti Ökológiai Hálózat, Ex lege védett területek nem találhatók.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége (Forrás: TIR)

A módosítások nyilvántartott erdőterület érintenek.

A tervezési területen belül a 33/C és 33/D jelű erdőterületek találhatóak, melyek gazdasági erdőterületként vannak nyilvántartva. A módosítás során a 33/D erdőrészlet kerül átsorolásra gazdasági területté. A 33/C jelű erdőrészlet továbbra is védelmi célú erdőként fog a rendezési tervben szerepelni.



Terület körül található erdő területek. Forrás: Erdő adatbázis

8.2. Környezetalakítási munkarész

A tervezési területen belül műemlék, műemléki környezet, védett épület nem található, a tényleges módosítások ezeket nem érintik. A módosítás nem érinti a világörökségi területet.

A módosítás kapcsán régészeti lelőhely van a tervezési területen belül. A régészeti lelőhely a tervezett településrendezési eszközökön felvezetésre került.

A tervezett módosítások nem vetnek fel környezetalakítási módosításokat, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.



Terület körül található régészeti lelőhelyek (narancssárga színezés). Forrás: Adatszolgáltatás

8.3. Közlekedési munkarész

A telephelynek meglévő közútkapcsolata van a 3321 sz Balamzújváros-Hajdúszoboszló összekötő út 9 km 731 m szelvényénél, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

8.4 A módosítások településképvédelemmel való összhang vizsgálata

A község

- 149/2017. (X.18.) Kt. határozattal elfogadott Nagyhegyes Településképi Arculati Kézikönyvvvel, valamint
- Nagyhegyes község településképi védelméről szóló 23/2017. (X.19.) önk. rendelettel rendelkezik.

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a város belterületén található.

A Településképi arculati kézikönyv (TAK) az alábbiakat ismerteti a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

Ipari gazdasági területekre a TAK külterület és egyéb terület címszó alatt javaslatokat. Az épületek tervezése során az ajánlások átgondolandók.

A fejlesztési elhatározások a településképi arculati kézikönyv megállapításaival összhangban vannak, mivel a tervezett módosítás a TAK figyelembevételével valósul meg.

A Településképvédelmi rendelet (TKR) az alábbiakról rendelkezik a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A TKR a területet településképi szempontból nem meghatározó területbe sorolta, külterület és egyéb terület - településképi szempontból egyéb terület., melyre előírások ne kerültek meghatározásra.

Összefoglalva megállapítható, hogy a fejlesztési elhatározás a településképvédelmi rendelettel nem ellentétes. A településképi rendelet előírásait a konkrét épületek tervezésekor be kell tartani!

9. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

1. módosítás

Nagyhegyes Község 073/42 hrsz.-ú ingatlan - 075 hrsz-ú Pece ér – 3321 számú út - 078/1 hrsz.-ú út – 074 hrsz.-ú út által határolt területen belül, 073/43 hrsz és 073/94 hrsz ingatlanok Gipe-1 építési övezetbe átsorolása.

Tervezési terület: Nagyhegyes Község 073/42 hrsz.-ú ingatlan - 075 hrsz-ú Pece ér – 3321 számú út - 078/1 hrsz.-ú út – 074 hrsz.-ú út ingatlan által határolt terület.

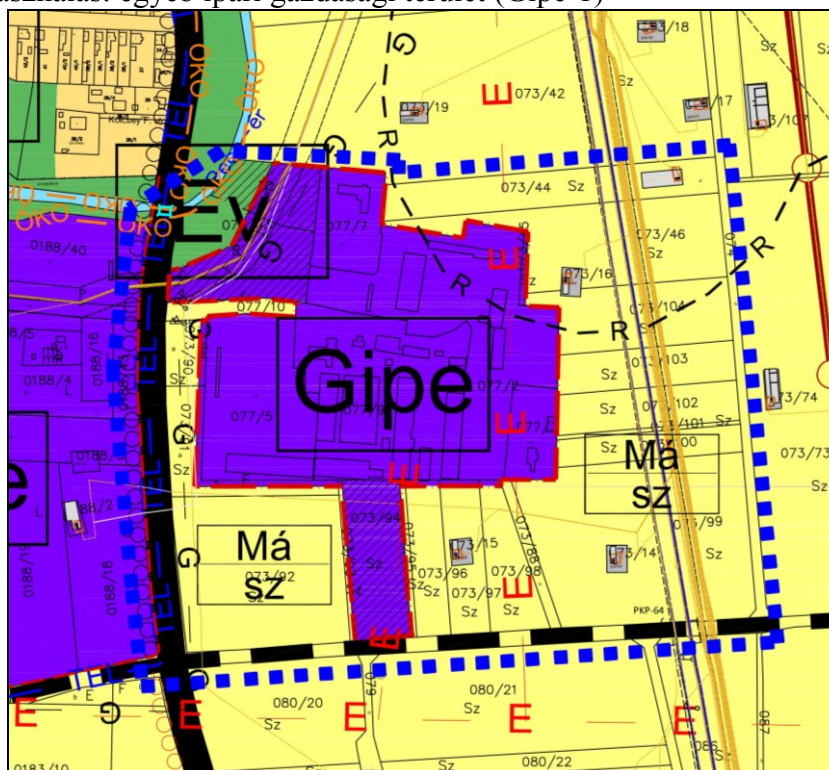
A tervezési területen belül ténylegesen érintett ingatlanok 073/43 hrsz és 073/94 hrsz ingatlanok Gipe-1 építési övezetbe átsorolása, Az ingatlanok tulajdonosa 073/43 hrsz.-ú ingatlan tulajdonos a Kurucz Gyula akivel a Nagyhegyesi Takarmány Kft megállapodott. A 073/94 tulajdonosa a Nagyhegyesi Takarmány Kft.

A terület tulajdonosa meglévő állateledel gyártó üzemének gyártási kapacitást növelte új gyártósor beszerzésével. A gyártási kapacitás növelése által megnövekedett a telephely tehergépjármű forgalmai amit új kamionparkoló kialakításával kerülne csillapításra és ütemezésre. a többlet gyártókapacitás miatt megnövekedett a raktározási igény is ami új raktárépület építésével orvosolható.

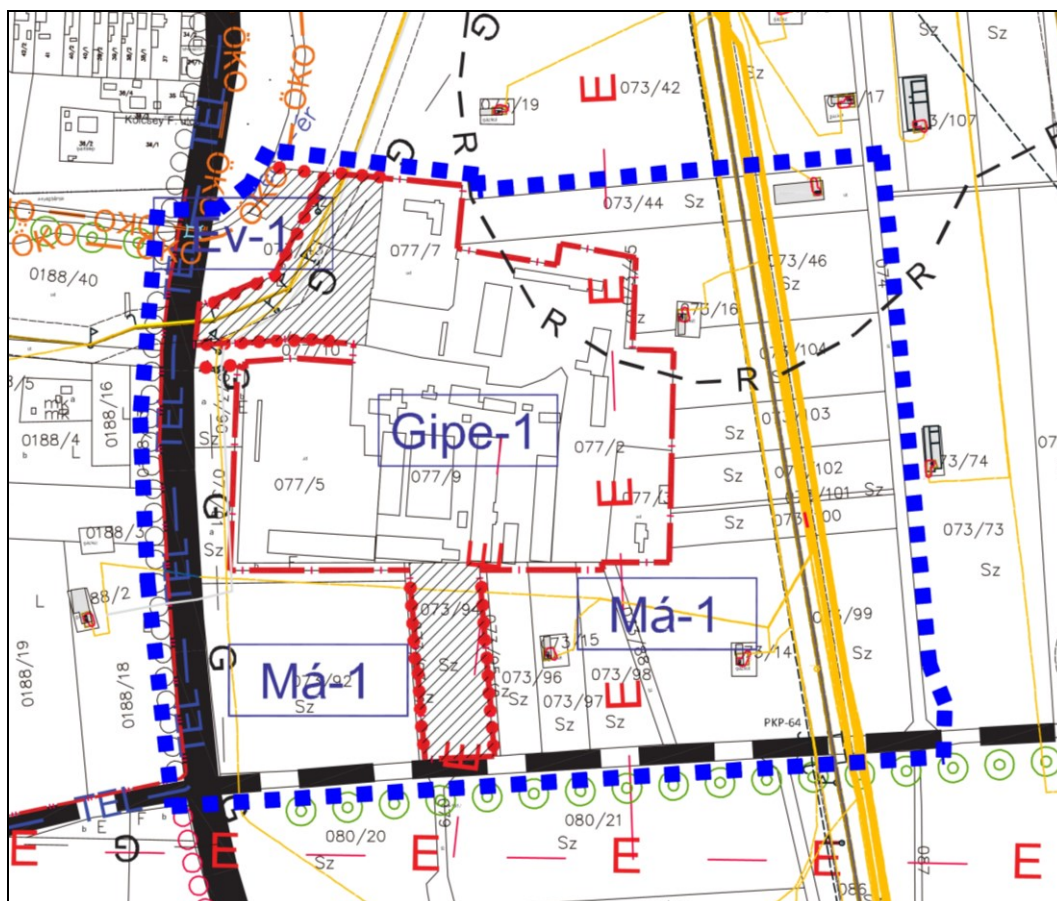
A 073/43 hrsz.-ú ingatlanon a főúttal párhuzamosa erdőterület és földgázvezeték található, ezért az ingatlan telephely felőli oldala kerül csak átsorolásra gazdasági területbe a többi része változatlan marad. Az új területhasználatnak megfelelően telekalakítás válik szükségessé.

Az építési szabályozásban az építési övezet szabályozásának megtartásával, biztosítható az építés feltételeit.

Javasolt területfelhasználás: egyéb ipari gazdasági terület (Gipe-1)



Tervezett szerkezeti terv Forrás: Saját szerkesztés



Jelmagyarázat

- ■ ■ ■ ■ | TERV ÉRVÉNYSÉGÉNEK HATÁRA
 FUNKCIÓJÁBAN MEGVÁLTOZÓ
 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

HATÁROK	
*****	ÖVEZETI / ÉPÍTÉSI ÖVEZETI HATÁR
*****	BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA

TÉRSÉGI TERÜLETHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK						
TÉRSÉGI ÖVEZETEK						
 ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ ÉS HATÁRA						
TERMÉSZETI - RÉGÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM						
 NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LEOLÉHLY HATÁRA						
A VILÁGÓRÓKSÉGI TERÜLET ÖVEZETE AZ EGÉSZ IGAZGATÁSI TERÜLETET LEFEDI.						
HÁLÓZATI ELEMEEK						
 KIEMELT KÖLTERÜLETI KISZOLGÁLÓ ÚT						
KÖZMŰ ELEMEEK						
 MOL SZÉNHYDROGÉN VEZETÉKEK						
 VÉDŐTÁVOLSÁG						
 ELEKTROMOS LÉGVezetéK						
ÖVEZETEK						
Övezeti jel	Bééplési mód	Alakítható legkisebb terület (ha)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb szántóföld-sűrűség
Gipe-1	Szabaddon álló	800	50	7.5	25	1,5
Gipe-2	Szabaddon álló	2000	30	9.5	25	
Má/1	Általános mezőgazdasági terület - szántó övezet					
Ev-1	Védett erdőterület övezet					