

Településrendezési eszközök módosításának rövid leírása

A településrendezési terv módosítási területei több csoportra bonthatók.

1. csoport a Természetközeli területek (Tk) (Természetközeli területek elnevezésű tervlap)

4. melléklet

A természetközeli területek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 30/A.§ (1) bekezdése alapján az ingatlanok művelési ágai szerint mocsár, nádas, sziklás terület. A (2) bekezdés szerint a természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

A (2) bekezdés szerinti korlátozás a településrendezési terven is rögzítendő, így az Ebes vonatkozásában nádas művelési ágban lévő földrészletek természetközeli terület (beépítésre nem szánt) területfelhasználási egységbe kerülnek átsorolásra.

2. csoport mezőgazdasági dűlőutak, kiszolgáló utak (Utak tervlap) – 3. melléklet

A hatályos településszerkezeti terv a külterületi mezőgazdasági utakat valamint a belterületi kiszolgáló utakat is jelölte (fehér színnel). Mivel ezek nem szerkezeti jelentőségű utak, így ezek jelölése szükségtelen a településszerkezeti terven. A módosítás tartalma, hogy az utak a velük szomszédos telkek területfelhasználási egységbe kerülnek. A szerkezeti jelentőségű utak továbbra is megkülönböztetve fognak szerepelni, ilyenek a község gyűjtőútjai, országos jelentőség fő és mellékutak, gyorsforgalmi út...stb.)

3. csoport – 2. melléklet – Tanyák

A külterületen több mezőgazdasági tanya gazdaság működik. A tervlap rögzíti azokat a kivett, művelésből kivont területeket, melyeken a beépítés több mint 0,1%. (tehát van rajta épület). A tanya gazdaságok fejleszthetősége érdekében több major illetve tanya tulajdonosa kérte a területük módosítását oly módon, hogy ott további épületek elhelyezhetőek legyenek. (pl.: Szilágyi Anikó kérelme – Ebes – 075/3)...stb.) A szabályozás normatív elvét követve, hogy az azonos tulajdonságú területeket ugyanazon építési jogok illessék meg a tervlapon jelölt területek különleges mezőgazdasági tanya építési övezetként határozandók meg.

A településrendezési tervek jogszabályi előírások alapján szükségesek megfelelni a magasabb rendű megyei illetve országos tervi előírásoknak. Az országos területrendezési tervben megállapított kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezetet, a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetet mely előírásai tartalmazzák, hogy területén újonnan beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, több tanya gazdaság is érintett.

Az OTrT fogalommeghatározása alapján a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület: „*az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe kiváló növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak*”

A tervező iroda álláspontja, hogy mivel a fogalommeghatározás a szántóterületeket jelöli ki, így a kivett területekre vonatkozó adatszolgáltatás jelen esetben nem jelenthet korlátozást a beépítésre szánt területek kijelölése vonatkozásában.

4. csoport Erdőterületek

Az OTrT előírásai alapján a Tv. 7.§ (1) bekezdése alapján az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Tekintettel arra, hogy Ebes viszonylag kevés erdőterülettel rendelkezik így az eltérés (5%) is nagyon kicsi lehet.

Az módosítások a tényleges területhasználatok szerint történnek – tehát ahol ténylegesen fás területek vannak azok kerültek módosításra. Ezeket bemutatják az 1. melléklet 4, 8, 9, 12, 13, 16, 18, 20, 21, 32 számozású tervlapjai.

5. csoport A korábban tervezett ('70-es évek) Vervölgyi HTVR víztározó területének módosítása

A hatályos településrendezési terv és a megyei településrendezési terv is által is rögzített a Hajdúhátsági Többcélú Vízgazdálkodási Rendszer a CIVAQUA projekt keretében a Vervölgyben egy nagyobb kiterjedésű szabálytalan formájú víztározót tervezett a Debrecen környéki jó minőségű termőföldjeinek öntözése célból. A CIVAQUA projekt megvalósítása a 80-as években leállt. A tervek szerint a jövőbeni fejlesztések az öntözésre Ebest érintően két öntözőcsatornáról szólnak melyek nyomvonalai a településrendezési tervezeteken feltüntetésre került. A víztározó a jelenlegi területfelhasználási módokhoz igazodóan kerül módosításra.

A módosítást bemutató tervlapok számai: 1. melléklet 15, 17. 22, 23, 29, 30, 35, 38, 39, 40, 41, 42.

6. csoport Vízterületek

Korábban a településszerkezeti terv által nem rögzített vízfolyások, csatornák vízgazdálkodási területbe sorolása. A módosítást bemutató tervlapok számai: 25, 43, 44, 45

7. csoport - Önkormányzati módosítási szándék

- a) A Polgármesteri Hivatal melletti és az iskola mögötti terület intézményi vegyes területbe való átsorolása. Módosítási tervlapok: 14, 19.
 - b) A nyugati belterületi határ módosítása: 066/2 iparvasút, 066/1 út, 064/2 szántó belterületbe vonása
 - c) Gazdasági területfejlesztés
A tervezett Mol ipartelepi út mentén korábban kijelölt erdősávok megszüntetésével és az egyoldalúan tervezett mélyfekvésű lakóterületek gazdasági területként való hasznosítása a cél. Természetesen csak olyan gazdasági tevékenység képzelhető el ezeken a területeken, melyek a lakosságot nem zavarhatja. Módosítási tervlapok: 5, 6, 7, 10
8. csoport A Kurucz Farm Kft. kérelmei alapján történő módosítások
- A cég által beadott kérelmek alapján elkészített módosítások, melyek bizonyos feltételekkel támogathatók: Módosítási tervlapok: 3, 11, 26, 27, 31
9. csoport
- További lakossági kérelmek vagy területfelhasználás alapján javasolt módosítások:
- a. Kisvasút területének szabályozása – módosítási tervlap: 24
 - b. Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület kijelölése a volt TSZ területén – autómosó – módosítási tervlap 37
 - c. Agrotex melletti beépített telek a területfelhasználása alapján az Agrotexi egyéb ipari gazdasági területfelhasználásba kerül – módosítási tervlap: 1
 - d. A Farmex Kft kérelme alapján a volt TSZ-től északra elhelyezkedő telephelyük fejleszthetősége érdekében különleges mezőgazdasági üzemi területfelhasználást kér meghatározni. – Módosítási tervlap: 2
 - e. A jelenleg hatályos tervek a különleges területeket többnyire egy kategóriába sorolja: Különleges intézményi területbe. A jövőben szerencsésebb lenne a tervezett vagy meglévő funkció alapján külön szabályozni őket: A sportpálya területe különleges sportcélú területfelhasználást míg a temető különleges temetőterület területfelhasználási egységbe kerül. Valamint a temető bejárata is a temetőhöz fog tartozni, nem erdőterületbe. Módosítási tervlapok: 33, 34, 36
 - f. Lakossági kérelemre a 239/2 és 239/34 hrsz-ú telkek is kisvárosias lakóterületbe kerülnek a telekvégek lakóterületi hasznosítása miatt. Módosítási tervlap 28

A szabályozási tervlap főbb változásai:

Az 5. sz. melléklet tartalmazza a tervezett szabályozási tervlapot, feltüntetve rajta kék színnel a hatályos szabályozási terv szabályozási vonalait és övezeti/építési övezeti határokat, mely által a változások bemutatathatók. (Az övezeteket és építési övezeteket és azok meghatározó építési szabályait a 6. számú melléklet rögzíti.)

1. A településszerkezeti terv vonatkozásában a változások átvezetése
2. A 4. sz. főút négysávosítása miatt az engedélyes tervek alapján a szükséges szabályozási szélesség jelölése, valamint a csomópontok területigényének kiszabályozása
3. A „Szováti” út Debrecen felé vezető szakaszán az M35-ös út jelölése a megvalósítási térkép alapján – nyomvonal korrekció
4. Talán az egyik legnagyobb változás, hogy a korábbi szabályozási terv egy 6 számjegyűes kóddal rögzítette az építési paramétereket, melyek sokszor kialakult állapotra hivatkoztak. Tömbönként megvizsgálva kerültek meghatározásra az új építési övezeti előírások, és a túlszabályozás elkerülése végett a zónás előírások nem kerültek bele az új szabályozási terv tervezetébe. A változtatással a jelölések is egyszerűbbek lettek, melyek könnyebben használhatóvá teszik a terveket mindenki számára.
5. A lakossági kérelmek sok esetben arra irányultak, hogy a telekvégek beépíthetők legyenek. Az erre a célra kijelölt tömbfeltáró kiszolgáló utak megvalósításáig azonban erre nincs lehetőség.
6. A tömbfeltáró utak esetében több helyen nyomvonal korrekció történt, ahol a korábbi szabályozási terv az egyik oldali teleksorból indokolatlanul nagy hozzájárulást igényelt míg a másik oldalról közel semmit. Az olyan esetekben ahol egy-egy oldali telekméreteket eltértek, ott arányosan kerültek meghatározásra a tömbfeltáró út céljára leadandó területek. (pl.: Gázláng utca– Bartók Béla közötti vagy Gázláng u. – Gárdonyi Géza utca közötti tömbfeltáró út)
7. Feltüntetésre került a Nyugati utca, mint közlekedési terület
8. Több lakossági kérelem is érkezett:
 - a. A Déli utcáról az Ady Endre utcával párhuzamosan tömbfeltáró utca megnyitása
 - b. A Platán sor szabályozási szélessége lecsökken a jogszabály által előírt minimumra (22 méterre). Az indokolatlanul széles szabályozás az önkormányzatra felesleges terheket ró(hat).
 - c. A 2009-ben meghatározott lakóterületfejlesztés a terv jóváhagyásától problémákat vet fel. Két lakossági kérelem is érkezett, mely a 2009 előtti állapot visszaállítását kérte. Az egyik a 4. sz. főút védőterületén belül eső 05/41, 05/45,

05/44, 05/43 hrsz-ú ingatlanok általános mezőgazdasági területbe való visszatorolását jelenti. A mások a 02/53, 02/2, 02/8, 02/10, 02/84, 02/75, 02/76 általános mezőgazdasági területbe való visszatorolása. A településnek a lakóterületi bővítésére lehetősége továbbra is megmarad a fennmaradó területen, mely területek beépítésére csak konkrét beruházási szándékkal, a területekre elkészített szabályozással lehetséges. Addig a területeken kiszolgáló utak, gyűjtőutak szabályozására nincs szükség, így a korábbi terv által rögzített szabályozási elemek nem kerülnek feltüntetésre a szabályozási terven.

- d. Az Agrotex területe melletti horgászto vízgazdálkodási területként került feltüntetésre, valamint a mellette levő „vadászház” különleges idegenforgalmi építési övezetbe került szabályozásra.
- e. A 4. sz. út csomópontjai által keletkező szigetszerű területek többsége általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe került meghatározásra 10%-os beépíthetőséggel.