

Községi Önkormányzat
P O L G Á R M E S T E R É T Ö L
✉ 4241 Bocskai kert, Poroszlai út. 20.
☎ : 583-453; fax: 583-451
e-mail: polgarmester@bocskaikert.hu



ELŐTERJESZTÉS

Bocskai kert Község Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. március 28-án tartandó ülésére

Tárgy: Jelentés a lejárt határidejű határozatok és az átruházott hatáskörben hozott döntések végrehajtásáról

Készítette: Gonda Lajosné ügyintéző

Ülés: Nyilvános

Döntés: Nyílt

Szavazás módja: Egyszerű szótöbbség

Tisztelt Képviselő-testület!

2024. március 28. és 2024. május 23. közötti időszakban a testület 3 ülést tartott és 43 határozatot hozott. Az SzMSz 5. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a lejárt határidejű határozatok és az átruházott hatáskörben hozott döntések végrehajtásáról szóló jelentést a következők szerint terjesztem elő:

30/2024. (III.28.)	Jelentés a lejárt határidejű határozatok és az átruházott hatáskörben hozott döntések végrehajtásáról	Intézkedés nem igényel
32/2024. (III.28.)	Bocskai kert Humánszolgáltató Központ Szervezeti és Működési Szabályzatát	A határozat egy példánya megküldésre került az Intézményvezetőnek, honlapra fel lett töltve
33/2024. (III.28.)	Bocskai kert Humánszolgáltató Központ Szociális Alapszolgáltatások (Szociális étkeztetés -Házi Segítségnyújtás, Idősek nappali ellátása, Tanyagondnoki Szolgáltatás) Program	A határozat egy példánya megküldésre került az Intézményvezetőnek.
34/2024. (III.28.)	Csillagvirág Családi Bölcsőde Szakmai Programja	A határozat egy példánya megküldésre került az Intézményvezetőnek.

35/2024. (III.28.)	Mazsola Családi Bölcsőde Szakmai Program	A határozat egy példánya megküldésre került az Intézményvezetőnek.
36/2024. (III.28.)	Bocskaiakerti Humánszolgáltató Központ Mini Bölcsőde Szakmai Program	A határozat egy példánya megküldésre került az Intézményvezetőnek.
37/2024. (III.28.)	Bocskaiakerti Humánszolgáltató Központ Házirend	A határozat egy példánya megküldésre került az Intézményvezetőnek.
38/2024. (III.28.)	Bocskaiakerti Humánszolgáltató Központ család és gyermekjóléti szolgálat Szakmai program	A határozat egy példánya megküldésre került az Intézményvezetőnek.
39/2024. (III.28.)	gyermekek védelme érdekében nyilatkozatot	A határozat az Országgyűlési Képviselő úrnak továbbítva lett
40/2024. (III.28.)	a települési önkormányzatok szociális célú tüzelőanyag vásárlásához pályázat	A pályázat beadása megtörtént
41/2024. (III.28.)	bölcsődei térítési díjakat felülvizsgálata	Intézményvezető tájékoztatva lett
42/2024. (III.28.)	a házi segítség-nyújtás és a nappali ellátás térítési díjakat felülvizsgálata	Intézményvezető tájékoztatva lett
43/2024. (III.28.)	A Hajdúsági és Bihari Víziközmű Szolgáltató Társulás megszüntetése	Határozat megküldve a HBVSZT részére
44/2024. (III.28.)	Bocskaiakert település Integrált Települési Vízgazdálkodási Terv	A határozat megküldésre került a Tiszántúli Vízügyi Igazgatóságnak.
45/2024. (III.28.)	Polgármesteri Hivatal 2023. évről készített szakmai beszámoló	Intézkedést nem igényel
46/2024. (III.28.)	Bocskaiakerti Polgármesteri Hivatal Szervezeti és Működési Szabályzat	Intézkedést nem igényel, honlapra fel lett töltve
52/2024. (III.28.)	A Bocskaiakerti Németh László Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskolában a maximálisan felvehető tanulói létszám növelése	A határozat megküldésre került a Hajdúböszörményi Tankerületi Központnak

53/2024. (III.28.)	településterv készítése kapcsán környezeti értékelés, véleményezési szakasz és partnerségi egyeztetés lezárása	
54/2024. (III.28.)	ATM közterületen történő elhelyezés	ATM közterületen történő elhelyezés megtörtént
55/2024. (III.28.)	csecsemő csomag	A csecsemő csomag kiosztása megtörtént.
56/2024. (III.28.)	csecsemő csomag	A csecsemő csomag kiosztása megtörtént.
57/2024. (III.28.)	csecsemő csomag	A csecsemő csomag kiosztása megtörtént.
58/2024.(IV.11.)	rendőrkapitányi beszámoló	A határozat megküldésre került a Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitánynak, illetve a hajdúhadházi Rendőrkapitányságnak
59/2024.(V.13.)	Debreceni Agglomeráció Hulladékgazdálkodási Társulás megállapodás módosítás	A határozat megküldésre került a Debreceni Agglomeráció Hulladékgazdálkodási Társulásnak.
63/2024. (V.16.)	csecsemő csomag	A csecsemő csomag kiosztása megtörtént.
64/2024. (V.16.)	csecsemő csomag	A csecsemő csomag kiosztása megtörtént.
65/2024. (V.16.)	csecsemő csomag	A csecsemő csomag kiosztása megtörtént.
66/2024. (V.16.)	csecsemő csomag	A csecsemő csomag kiosztása megtörtént.
67/2024. (V.16.)	csecsemő csomag	A csecsemő csomag kiosztása megtörtént.
68/2024. (V.16.)	csecsemő csomag	A csecsemő csomag kiosztása megtörtént.
69/2024. (V.16.)	csecsemő csomag	A csecsemő csomag kiosztása megtörtént.

70/2024. (V.16.)	csecsemő csomag	A csecsemő csomag kiosztása megtörtént.
71/2024. (V.16.)	csecsemő csomag	A csecsemő csomag kiosztása megtörtént.
72/2024. (V.16.)	csecsemő csomag	A csecsemő csomag kiosztása megtörtént.

**Jelentés az átruházott hatáskörben hozott döntésekről
2024. március 28-tól 2024. május 13-ig**

Támogatás	Megállapítás	Elutasítás	Összesen
Szociális Bizottság			
eseti települési támogatás	9	-	9
elemi kár	-	-	-
temetési támogatás	-	-	-
települési lakásfenntartási támogatás	3	-	3
eseti települési gyermeknevelési támogatás	-	-	-
Polgármester			
köztemetés	-	-	-
eseti települési támogatás	5	-	5

Bocskai kert, 2024. május 24.




Szöllős Sándor
polgármester

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület

megtárgyalta a „Jelentés a lejárt határidejű határozatok és az átruházott hatáskörben hozott döntések végrehajtásáról” című előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

Bocskai kert Községi Önkormányzat a 2024. március 28. és 2024. május 13. közötti időszakban a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról szóló beszámolót elfogadja.

Felelős: Szöllős Sándor polgármester

Határidő: azonnal

Törvényességi szempontból ellenőrizte: Baloghné Kiss Judit jegyző



Községi Önkormányzat

B O C S K A I K E R T

✉ 4241 Bocskaikert, Poroszlai u. 20.

☎ : 583-453; fax: 583-451

e-mail: polgarmester@bocskaikert.hu



ELŐTERJESZTÉS

**A Bocskaikert Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. május 30-án tartandó Képviselő-testületi ülésére.**

Tárgy: Bocskaikert településterv jóváhagyása tárgyában

Ülés: Nyilvános

Döntés: Minősített többség

Szavazás: nyílt

Tisztelt Képviselő-testület!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 2021. július 1-től új településrendezési elveket és szakmai szabályokat határozott meg, melyek alapján új tervfajták alkalmazását vezette be. A jogalkotó az egy település, egy fejlesztési és egy rendezési terv mentén alkotta meg az új szabályozás kereteit. Az egy fejlesztési terv érdekében a jelenlegi településfejlesztési koncepciót és az integrált településfejlesztési stratégiát a településfejlesztési terv váltja fel. Az egy rendezési terv érdekében megszüntetésre kerül a településszerkezeti terv, és a településrendezési terv egy új helyi építési szabályzat és szabályozási terv megalkotásával jön létre. E két új terv együtt alkotja Bocskaikert község településtervét.

A településterv készítésével kapcsolatos eljárásrendre és a terv tartalmára vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.r.) előírásai alkalmazandók. Ennek értelmében Bocskaikert Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 46/2021. (X.28.) KT. számú határozatában döntött arról, hogy a Korm.r.-ben meghatározott településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatot (a továbbiakban együtt: településterv) készített a település teljes közigazgatási területére kiterjedően.

A településtervet, mint a települések jelenét és jövőjét jelentősen befolyásoló dokumentumot (dokumentumokat), szerepükhöz méltóan, alapos előkészítés után, az érdekeltek (lakosság, érdekképviselői és államigazgatási szervek, hatóságok) széles körű bevonásával kell készíteni. A lakosság tájékoztatása a településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési

szabályzatról szóló 9/2017. (III.30.) önkormányzati rendelet előírásai alapján megtörtént, a témában lakossági fórumot tartottunk 2023. december 7.-én. A településterv készítésének első, indító része, a megalapozó vizsgálatok elkészítése volt. A Korm.r. határozza meg az új településterv elkészítendő munkarészeinek tartalmát, az alábbiakban:

- I. kötet: Megalapozó vizsgálat
- II. kötet: Alátámasztó javaslat
- III. kötet: Településfejlesztési terv
- IV. kötet: Településrendezési terv (Helyi Építési Szabályzat és mellékletét képező Szabályozási terv)

A településfejlesztési terv és a településrendezési terv egy eljárási folyamatban került véleményezésre a Korm.r.-ben előírt általános egyeztetési eljárásban, elektronikus térségi tervezést támogató rendszeren keresztül (E-tér), mely a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális felület.

Az egyeztetési eljárásrend véleményezési szakaszának lezárását követően a településterv dokumentációjának tervezete, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény, egyéb dokumentum, a Képviselő-testület egyeztetési folyamat lezárását jelentő határozata megküldésre került a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészének, a jóváhagyás előfeltételét képező záró szakmai vélemény beszerzése érdekében. A záró szakmai véleménye (ügyiratszám: HB/14-ÁF/00018-8/2024) az előterjesztés mellékletét képezi. Az Állami Főépítész a záró szakmai véleményben leírta, hogy - az országos főépítész véleménye alapján – a „C” jelű változások nem hagyhatók jóvá. Az érintett területeken a jelenleg hatályos településrendezési eszköz szerinti területfelhasználás tartandó meg. Véleményében további javítások elvégzését rögzítette, amit a településtervező elvégzett. Ezzel kapcsolatosan a Polgármesteri Hivatalban szakmai egyeztetést tartottunk 2024. május 09.-én, annak érdekében, hogy a záró szakmai véleményben előírt, jogszabályon alapuló és szakmai, egyéb észrevételek átvezetése gördülékenyen megtörténjen. A jogszabályokon alapuló észrevételek maradéktalanul javításra, törlésre kerültek, a szakmai javaslatai többége is átvezetésre került, de néhány ponton nem értettünk egyet szakmailag a javítással, törléssel, mivel azok a helyi építési szabályzat szövegének jogértelmezését elősegítik és magasabb szintű jogszabályok sem tiltják. Az előterjesztés melléklete az erről készült összefoglaló táblázat.

A fentebb ismertetett eljárások és döntések meghozatalát követően kerülhet sor Bocskaikert község településtervének (településfejlesztési terv és településrendezési terv) és ehhez készült környezeti értékelés munkarészeinek Képviselő-testületi jóváhagyására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozat, illetve rendelet-tervezeteket elfogadni szíveskedjen.

Kelt, Bocskaikert, 2024. május 21.



Szöllős Sándor
polgármester

Határozati javaslat:

Bocskai kert Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a község teljes közigazgatási területére elkészült településterv környezeti értékelését megtárgyalta és elfogadja.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a további intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: Azonnal

Határozati javaslat:

Bocskai kert Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Bocskai kert község településfejlesztési tervét (rajzszám: F-1) – a mellékletben meghatározottak szerint – jóváhagyja.

Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

A településfejlesztési terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Bocskai kert Községi Önkormányzat Képviselő-testületének településszerkezeti tervéről és annak leírásáról szóló 92/2013.(VII.09.) számú Képviselő-testületi határozata.

Felelős: Polgármester

Határidő: Azonnal

Bocskai kert Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (V. 31.) önkormányzati rendelete

BOCSKAIKERT KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Bocskai kert Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében hivatkozott, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletben meghatározott véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

HATÁLY ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1. Értelmező rendelkezések

1. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Átmenő telek:* Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
- b) *Kismélységű telek:* Az építési telek kismélységű, ha az utcai telekhatárra (homlokvonalra) merőlegesen mért mélysége - feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5m-el rövidebb - a 25,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5m-nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni.
- c) *Lakózóna:* Vt, és Lke jelű építési övezetekben az utcai telekhatártól mért 35 méter mélységig tartó része, ahol állattartó épület nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti telekrészen kell elhelyezni. A lakózóna kijelölése a telek e részén megfelelő biztonságot jelent, az egyébként elhelyezhető állattartó épületekkel szemben. A lakózóna kijelölése ugyanakkor nem zárja ki a mögöttes lévő telekrészen lakó rendeltetés elhelyezését.
- d) *Szabadonálló épület elhelyezés:* Az oldalhatáron álló beépítési mód által lehatárolt (saroktelkekre, és 18 méternél szélesebb telkekre megengedett) építési helyen belül történő olyan épületelhelyezés, amikor az épület nem az építési oldalt jelentő telekhatáron, vagy attól „csurgó távolságra” kerül elhelyezésre, hanem attól legalább 3 méter távolságra.
- e) *Nem zavaró hatású:* Nem zavaró hatású rendeltetésnek az olyan rendeltetés számít, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott

környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az építési övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.

- f) *Melléképület*: A főépület rendeltetését kiegészítő rendeltetéseket befogadó önálló építmény, mely a főépülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben. Melléképületnek minősül különösen az önálló gépjármű, vagy egyéb tárolóépület (beleértve a fedett-nyitott tárolókat is), műterem, kézműipari építmény, műhely, mosó- vagy nyári konyha, kazánház, fürdőépület, télikert, valamint portaépület.
- g) *Fekvő telek*: A saroktelek kivételével, a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek vagy azon építési telek.
- h) *Magánút*: Ahol a Hész magánút fogalmát alkalmazza, az alatt közforgalom elől el nem zárható magánutat kell érteni.

2. A rendelet hatálya, bevezető előírások

2. §

(1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya a Bocskai kert Község teljes igazgatási területére kiterjed.

(2) A település igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni a magasabb szintű jogszabályok mellett a település Településképezének védelméről szóló (továbbiakban TvR) Rendelete és jelen Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) alapján szabad.

(3) E rendeletet az „országos településrendezési és építési követelményekről” alkotott 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelettel, és „Bocskai kert Község Településképezének védelméről” alkotott 13/2018.(VI.29.) sz. önkormányzati rendelettel együtt kell alkalmazni.

(4) A HÉSZ-t az (5) bekezdésben felsorolt mellékleteivel együtt kell alkalmazni.

(5) JELEN RENDELET MELLÉKLETE

- 1. melléklete Sz-1 Szabályozási terve (M= 1:6 000);
- 2. melléklete: Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
- 3. melléklete: Az elhelyezhető és a tiltott rendelkezések táblázata
- 4. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények

(6) A szabályozási terven ábrázolt vonalas szabályozási elemek helyzete, méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális méréssel állapítandó meg, az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

II. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

3. Szabályozási elemek

3. §

A szabályozási elemek jelkulcsát e rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási tervlapok - (kötelező-, más jogszabályból következő-, javasolt- és tájékoztató szabályozási elemek formájában) tartalmazzák.

4. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai

4. §

Oldalhatáron álló beépítési mód:

- a) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól 1,0 m-en belül „csurgó távolságra” kell elhelyezni.
- b) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a „szabadonálló épület elhelyezést” is lehetővé teszik, -18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek esetében - a tároló, és egyéb fő rendeltetést kiegészítő funkciókat tartalmazó épületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők. Ez alól a kivételt képeznek a garázsok, melyek a fő rendeltetést tartalmazó épület mögött, építési helyen belül, tetszőleges helyen elhelyezhetők.
- c) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0m) szélességű épület megépíthető.
- d) A „szabadonálló épületelhelyezés” feltételeként meghatározott legalább 18 méter telekszélességet elegendő csak az előírt, közterület határától számított 15 m távolságon belüli telekrészen biztosítani.

5. Közterület-szélesítés, utak-szabályozása

5. §

A közterület-szélesítéssel érintett teleksávon, valamint az utak szabályozási vonallal kijelölt szélesítési sávjában új közműbekötést a szabályozási vonal, mint jövőbeni közterületi telekhatár figyelembevételével kell létesíteni.

6. A közterület beépítésére vonatkozó helyi előírások

6. §

- (1) Vendéglátóipari terasz zárt kialakítással közterületen nem létesíthető.
- (2) Vendéglátó terasz közterületen csak akkor létesíthető, ha a terasz ülőhelyeit is számításba véve a szükséges illemhely kapacitás 20 m-es körzeten belül biztosított.

7. A telekalakítás helyi kiegészítő szabályai

7. §

Ha az építési telek területe az építési övezeti előírások szerint egyébként megosztható lenne, de utcai homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, valamint ha a telek végének megközelítésére vonatkozóan a szabályozási terv új utca nyitását nem irányozza elő, nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható.

8. §

Azon lakótelkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget jelöl, (pl. tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása.) a telek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:

- a) Egy építési telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt minimális mélységét és a kötelezően előírt hátsókertet figyelembe véve kell meghatározni.
- b) A telek övezetben előírt maximális beépíthetőségét, a minimálisan még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.

8. Az új magánutak létesítésének szabályai:

9. §

(1) A beépítésre szánt telektömbök belsejének feltárására a szabályozási tervben szereplő utakon kívül közforgalom elől el nem zárt magánutak is létesíthetők. Ezen esetekben az útterület-szélességet az adott út révén megközelítendő építési telkek beépíthetőségéhez szükséges út és közműigények egységes figyelembe vételével kell meghatározni.

(2) Az új magánutak (szabályozási) szélessége 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m lehet. A 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú városüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.

(3) Az ingatlan-nyilvántartásban magánútként bejegyzett telek használati módja nem változtatható meg, kivéve, ha csak olyan tel(k)ek megközelítését szolgálja, amely(ek)nek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad. Ezen magánutak megszüntetése esetén a tulajdonosnak a meglévő közműveket szükség esetén át kell helyezni, a felszíni csapadékvíz-elevezető árkot ki kell váltani, vagy a part élétől számított 3,0 m-es karbantartási sávval együtt önálló telekként kell megtartani.

(4) Magánút alakításával egy építési telek eredeti pozíciója –közbenső telek- nem változtatható meg. A magánút nyitásával nem válik saroktelekké, így az abból adódó építési többlet lehetőségek sem illetik meg.

9. Régészeti területek

10. §

A településen található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatásának felhasználásával a szabályozási tervlapon kerülnek feltüntetésre.

10. Az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekkel kapcsolatos előírások

11. §

(1) Az építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető tiltott rendeltetéseket, jelen rendelet 3. melléklete és 4. melléklete tartalmazza.

(2) A „nem zavaró hatású” rendeltetés, az illetékes környezetvédelmi hatóság (zaj esetében az önkormányzat jegyzője) előzetes állásfoglalása alapján kerülhet megállapításra, feltétel nélkül, vagy az abban foglalt feltételek betartása esetén.

11. A közműellátás mértékére és módjára vonatkozó előírások

12. §

- (1) Az egyes beépítésre szánt terület felhasználási egységek közműellátásának mértéke:
- a) Kertvárosias lakóterület és üdülőterület: teljes közművesítés,
 - b) Településközponti vegyes terület: teljes közművesítés,
 - c) Gazdasági területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen részleges közművesítettség
 - d) Különleges területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítettség.
- (2) Általános előírások
- a) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. Közművezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a közművek elrendezésénél a közterületek fásíthatóságát, a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.
 - b) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni.
 - c) A közművek hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen kell helyet biztosítani.
 - d) Újonnan több telket kiszolgáló közmű gerincvezetéseket (víz, csatorna, gáz, elektromos, hírközlés) csak közterületen szabad elhelyezni, építési telken nem. Ebből a célból szolgalmi jog sem létesíthető.
 - e) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
 - f) A csapadékvíz-elvezetést a településközpont területén zárt rendszerű csapadékcatornával kell megoldani.

12. Gépjárművek elhelyezésére vonatkozó helyi rendelkezések:

13. §

- (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépkocsi várakozóhelyeket az építési övezetek előírásai szerinti módon, a hatályos jogszabályokban meghatározott mennyiségben, telken belül kell biztosítani, azzal a kiegészítéssel, hogy minden lakás és üdülőegység után, telken belül, legalább egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.
- (2) Kettőnél több lakásos lakóépület esetében, legalább a lakások száma felének megfelelő gépkocsi elhelyezését épületen belül – garázsban, teremgarázsban, fedett gépkocsi beállóban- kell biztosítani.
- (3) Új építésű üdülőegység, kereskedelmi szállásépületek esetében, a telken belül elhelyezendő gépjármű parkoló legalább 25%-át épületen belül – garázsban, teremgarázsban, fedett gépkocsi beállóban- kell biztosítani.

13. Környezetvédelemmel kapcsolatos rendelkezések

14. §

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, berendezés számára szolgáló építményt csak akkor és úgy szabad elhelyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.

(3) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.

(4) A szállópor terhelés mérséklésére az új (tervezett) utak mentén, ill. a meglévő utakon – ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi – háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.

(5) Zajvédelmi szempontból csendes övezet a temető körül 30 méter széles védőövezet. Ezen védőövezetben építmény nem helyezhető el.

14. A természetvédelemmel kapcsolatos rendelkezések

15. §

(1) A településen található országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket a szabályozási terv ábrázolja.

(2) Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken az övezetben egyébként elhelyezhető építmények közül, csak természetvédelmi fenntartási célú, különösen: kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési célú, ökoturisztikai illetve a táj hagyományaival összefüggő mezőgazdasági építmények helyezhetők el.

(3) A tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat a Településkép védelméről szóló helyi rendelet szabályozza.

15. A települési vízgazdálkodással, csapadékvíz-gazdálkodással kapcsolatos rendelkezések

16. §

(1) Azon építési övezetekben, ahol a Hész. alapján teljes közművesítettség kötelező, a szennyvíz- és ivóvíz hálózat kiépítéséig közműpótló létesíthető, a megvalósuló közüzemi hálózatra való rákötési kötelezettséggel.

(2) Belvízzel érintett telken akkor lehet építeni, ha a telket, vagy a telek belvízzel érintett részét feltöltik, vagy a belvizet elvezetik, az épület olyan alapozással, lábazattal, fal és padlószigeteléssel készül, hogy az eseti kisebb belvíz az épületre nézve veszélyt nem jelent, valamint az épület károsodás nélkül használható marad.

(3) Az építési telkeken belül keletkezett csapadékvíz szennyvízcsatornába való bevezetése tilos!

16. Az építési telkek beépítésének általános előírásai

17. §

(1) Belterületen állattartó épület csak főépítménnyel rendelkező telken építhető.

(2) Amennyiben a telek és annak gépjárművel való megközelítését szolgáló közterület vagy magánút terület között árok, vízfolyás, vízmósás, patak, csatorna művelési ágba nyilvántartott ingatlan található, akkor a telek megközelítését lehetővé tevő, legalább 3, méter szélességű műszaki műtárgy - híd, vagy átereszt - közbe iktatásával építési teleknek tekintendő

17. Az épületmagasságra vonatkozó kiegészítő helyi előírások

18. §

(1) A meglévő és új kialakítású tetőtérben csak egy hasznos szint alakítható ki, felette csak beépítés nélküli tetőtér lehet.

(2) Abban az esetben, ha a meglévő épület kialakult épületmagassága nagyobb, mint a szabályozásban megengedett legnagyobb épületmagasság értéke úgy az átalakítás, bővítés, rendeltetés megváltoztatása esetén megtartható, de nem növelhető. Lapostetős épületre – az (a) pont szerinti betartásával – magastető építhető.

- a) A építési előírásban megengedettnél magasabb lapostetős épületnél magastető építése esetében, a tetőtérben történő bővítés legfeljebb 1,0 m-rel növelheti a meglévő épületmagasságot.
- b) Az e rendelet hatálybalépése előtti, előírásoknak megfelelően épült épületek a épületmagasság növelése nélkül, illetve az a) pont szerinti engedmény figyelembe vételével bővíthetők.

(3) A gazdasági és mezőgazdasági területeken lévő technológiai építmények, műtárgyak és sajátos építményfajták, magassága 30 méter, ha azt egyéb előírás nem korlátozza.

18. Terepszint alatti építmények elhelyezésének helyi előírásai

19. §

A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:

- a) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, csak épület alatt helyezhető el. Önállóan épület nélkül, a földalatti parkoló vagy garázs és nyilvános illemhely, zöldségverem, trágyatároló kivételével terepszint alatti építmény nem építhető.
- b) Terepszint alatti építmények a lakóterületeken csak az építési helyen belül, de a hátsó telekhatártól legalább 1,5 m távolságra építhető.

19. Az általános előírásoktól eltérő mélységű és elhelyezésű telkek beépítésének sajátos szabályai

20. §

(1) A kismélységű telkek beépítése:

- a) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található, ahhoz tűzfalal kell csatlakozni, vagy az övezetben előírt hátsókert méretet kell tartani.
- b) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
- c) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

(2) Lakóházakra, utcákra telekvéggel forduló telkek (átmenő telkek) beépítése:

- a) A szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésénél az előírt előkertet kell tartani.
- b) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz, vagy ahhoz előkerttel csatlakozik (előírás szerint).
- c) Átmenő telkeken mindkét utca felől építhető főrendeltetésű épület is, előírás szerint.
- d) Állattartó melléképítmény mindkét utca felől 20,0 m távolságnál közelebb nem helyezhető el.

20. Az építés vonalának, oldalának meghatározása

21. §

(1) Építési vonal

- a) Az építési vonalat jelen rendelet részletes övezeti előírásai határozzák meg, mely alól eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.
- b) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:
 - ba) Az utcavonalon meghatározott építési vonalon létesíteni kívánt épület szélességének 2/3 részéig az építési vonalra kell illeszkednie.
 - bb) A már kialakult nyilvános telek esetében a terven jelölt építési vonalat nem kell megtartani, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető.

(2) **Építési oldal meghatározása:** oldalhatáron álló beépítés esetén az építési oldalt a területen kialakult építési rendnek megfelelően kell figyelembe venni. Azokban az esetekben, amikor a két szomszédos ingatlan valamelyikén a kialakult rendtől eltérő építési oldal alakult ki, úgy kell az építési oldalt egyedileg meghatározni, hogy a lakóhelyiségek tájolása sorrendben déli, keleti, esetleg nyugati (vagy ezek átmenete) legyen, a szomszédos épületektől az előírt homlokzatok közötti távolság biztosított legyen, és a telek beépítése ne akadályozza meg a szomszéd telkek azonos beépítési lehetőségét.

21. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása

22. §

(1) Az előkert mérete és az épület utcavonalhoz viszonyított elhelyezése és annak típusai:

- a) **Előkert nélküli építési hely-** meglévő épület esetén, utcavonalon vagy attól hátrébb, de legfeljebb 5 méterre, új épület esetén 5 méterre meghatározott) építési vonallal. (Lke-1, Vt-1 építési övezetek)
- b) **Előkertes építési hely,** ahol az előkertek mérete:
 - ba) Új telekosztással létesülő utcák esetében 5,0 méter, (Lke-2, Lke-3, Lke-4, Vt-2, Vt-3 építési övezetek.)
 - bb) gazdasági - Gipe, Gksz, – építési övezetek esetében 15 méter.
 - bc) Új oktatási létesítmények esetében, az előkert mélysége legalább 5 méter, de ennél nagyobb érték is meghatározható.
 - bd) Egyéb övezetek esetében az övezeti előírás határozza meg

(2) A (1) bekezdés szerint meghatározható építési helyen belül, de nem az ott meghatározott kötelező építési vonalon, hanem attól hátrébb elhelyezkedő meglévő épület elhelyezkedése is megfelelőnek számít, és az adott építési övezetben megengedett építési tevékenység folytatható rajta, építési helyen belül bővíthető is. Ha a meglévő épület elé új épület/ épületrész épül, vagy a meglévő épület lebontásra kerül, az új épület elhelyezésekor már azt a kötelező építési vonalon kell elhelyezni.

(3) **Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb:**

- a) Szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékének felénél, de legalább 3,0 m .
- b) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, a c) pont kivételével, az előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékénél,
- c) 6,5 m szabályozott épületmagasságot meg nem haladó övezeti előírás esetén az oldalkert mértéke 4,0 m.

(4) A hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

- a) sem 6,0 m-nél,
- b) sem az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnál.
- c) sem a hátsókertre néző épületrész homlokzatmagasságánál.
- d) A a,b,c) pontokban meghatározott esetektől eltérően, jelen rendelet 20. §-ban foglalt esetekben, nem építési oldalhoz csatlakozó hátsó telekhatárral rendelkező „kismélységű telkek” esetében, az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha új épület kerül elhelyezésre, az épületet az építési oldalt képező telekhatárra, vagy a telekhatártól legfeljebb 1,0 m-es csurgó távolságra kell elhelyezni. Amennyiben a szomszédos ingatlanon az építéssel érintett ingatlan építési határvonalától számított 2,0 méteren belül épület található, akkor az új épületet az építési oldalt jelentő telekhatártól, az Oték. 36. § előírásainak megfelelő telepítési távolságra kell helyezni.

(6) Hátsó kertben az Oték szerinti melléképítmények közül, a kerti építmények helyezhetők el.

23. §

(1) A közterület felől minden önálló építési telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell.

(2) Az előkertben terepszint feletti építmény – közmű műtárgyak kivételével – nem helyezhető el. Az építési helyen kívül az egyébként elhelyezhető építmények közül az üvegházakat vagy fóliasátrakat a hátsókertben a szomszéd telekkel közös telekhatártól legalább 1,50 m távolságra szabad telepíteni.

(3) Építmények telken belüli elhelyezésére vonatkozó, külön előírások:

- a) A Vt településközponti vegyes építési övezetekben, építési telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni.
- b) A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (tároló, és egyéb gazdasági épületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon. Ez alól kivételt képeznek:
 - ba) A személygépkocsi tároló épületek, és a kerti filagória, melyeket, a fő rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni,
 - bb) A 18 méternél szélesebb és a sarok telkek esetében, ahol az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül, a „szabadonálló épületelhelyezés” is megengedett, a különálló melléképületek a rendeltetési egységet tartalmazó épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon, de az építési oldalt képező telekhatáron is, vagy attól „csurgó távolságra” is elhelyezhetők, amennyiben a szomszéd telek építési jogát nem korlátozza. az épületelhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.
- c) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítési módra szabályozott építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.
- d) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, *építési helyen belül*, az alábbi feltételek teljesülése esetén szabadonálló (a telekhatártól legalább 3,0 m-re lévő) épület elhelyezés is engedélyezhető az utcában kialakult előkert mélységének biztosításával:
 - da) saroktelek esetén
 - db) 18,0 métert elérő vagy meghaladó szélességű telek esetén, vagy

- dc) ha az építési oldal változása miatt az épület a telek egyik oldalán sem volna elhelyezhető az építési helyen belül az övezetben előírt épületmagasság megtartása mellett.
- dd) Saroktelek esetében, ha az építési oldal az utcai telekhatárral egyezik meg, az épület a telekhatárra, vagy az utcában előírt előkert távolságra helyezhető el.

(4) A kerítések építésére vonatkozó helyi előírások:

- a) A teljes közigazgatási területre meghatározott, általános építészeti követelmények: a lakást tartalmazó ingatlanokat, a szabályozási terv szerinti közterület határán kerítéssel kell lezárni. Ez alól kivételt képeznek, a mezőgazdasági övezetben elhelyezkedő tanyák, ahol nem kötelező kerítést építeni, illetve a művelésből kivett terület határvonalán is el lehet a kerítést helyezni.
- b) A Településközponti vegyes és Kertvárosias lakóterület építési övezetekre vonatkozó követelmények:
- ba) A kapukat és a kerítéseket a településen hagyományosan kialakult 1,80 méternél magasabbra, vagy alacsonyabbra építeni, a közintézmények áttört- vagy jelzésszerű kerítései kivételével nem megengedett.
- bb) A közösségi-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó tevékenység esetén, az előkertet nem kötelező a közterülethől kerítéssel lehatárolni, ilyen esetekben fedett, vagy nyitott terasz is kialakítható.
- c) Az építési övezetbe sorolt (beépítésre szánt területen) elhelyezkedő ingatlanok esetében nem csak a közterület határán, hanem az ingatlan oldalsó és hátsó határán is kerítést kell létesíteni, mely legfeljebb 2,00 méter magasságú lehet. A szomszédos ingatlanok a közös telekhatáron, az általános előírásoknak megfelelően osztoznak a kerítés építési kötelezettségen. Az ingatlan tulajdonosára kerítés építési kötelezettség vonatkozik a közterület határán, a telek építési oldalt jelentő telekhatárán és az ehhez csatlakozó hátsó telekhatár felén.

22. A zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó követelmények

24. §

(1) **Telken belüli kötelező fásítás:** a szabályozási terv meghatározott területeken, elsősorban gazdasági (Gipe, Gksz) és különleges mezőgazdasági üzemi (Kmü) övezetekben környezetvédelmi, és (vagy) környezetalakítás miatt, telken belüli, méretezett kötelező védő zöldterület kialakítását jelöli. A kijelölt területre vonatkozóan a tulajdonost legalább 4 m²/fa sűrűségű kötelező védő zöldfelület kialakítása terheli. E terület az előírt zöldterületbe beszámítandó.

(2) **Telken belül zöldfelületként kialakítandó terület:** a szabályozási terv környezetvédelmi indokok alapján, telken belüli, korlátozott használatú védőzónát jelöl. A területen belül épülete nem helyezhető el.

III. Fejezet

AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEK KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

23. Elővásárlási jog

25. §

(1) A szabályozási tervben és Hész-ben meghatározott településrendezési célok megvalósíthatósága érdekében Bocskai-kert Községi Önkormányzatát megillető elővásárlási jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba: a Hész. 4, mellékletében felsorolt ingatlanokra, az ott felsorolt célok megvalósítása érdekében.

(2) Elővásárlási jog: jelen rendelet 4. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

24. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

26. §

Amennyiben a beépítésre szánt területekre kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak létesítési költségeit az Önkormányzat az érdekelt tulajdonosokra átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az Önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

IV. Fejezet

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK (BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK) RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

25. A település beépítésre szánt területeinek felhasználása

27. §

Beépítésre szánt területek

- a) lakóterület, ezen belül kertvárosias lakóterület **Lke**
- b) vegyes terület településközponti vegyes terület **Vt**
- c) gazdasági terület, ezen belül
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület **Gksz**
 - cb) egyéb ipari gazdasági terület **Gipe**
 - cc) általános gazdasági terület **Gá**
- d) hétvégi házas üdülő terület, ezen belül hétvégi házas üdülőterület **Üh**
- e) különleges terület **K**, ezen belül
 - ea) Rekreációs és sportolási célú különleges terület **K-Rek**
 - eb) Szociális gazdaság különleges terület **K-Szg**
 - ec) Mezőgazdasági üzemi terület **K-Mü**
 - ed) Idegenforgalmi célú különleges terület **K-Id**

kerültek kijelölésre, melyek besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

Az építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban Hész) 2. melléklete tartalmazza.

26. Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak részletes meghatározása

28. §

(1) Az telekalakítás, és építés feltételeit:

- a) Az alakítható legkisebb telekterület méretét, legkisebb szélességét és mélységét-, megengedett legnagyobb beépítettségét, szintterületi mutatóját, legkisebb zöldfelületi arányát,
- b) Az építési telek közműellátásának előírt mértékét és módját
- c) Az épület megengedett legkisebb/ legnagyobb „épületmagasságát” esetenként legmagasabb pontját,

jelen rendelet 2. melléklete határozza meg.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket, jelen rendelet 3. melléklete tartalmazza.

27. Lakóterületek tagozódása és részletes előírásai

29. §

(1) A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő terület felhasználási egységekre tagolódnak:

- a) Lke-1 Kertvárosias lakóterület
- b) Lke-2 Kertvárosias lakóterület
- c) Lke-3 Kertvárosias lakóterület
- d) Lke-4 Kertvárosias lakóterület

(2) A Hész. 3. melléklete „Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” felsorolásában, jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása: „F1” Az építési övezetbe tartozó telkeken lakásonként, a telekhányad nem lehet kisebb 350 m²-nél.

28. Településközpont, és intézmény területek tagozódása, és részletes előírásai

30. §

(1) Bocskai kert területén a lakóterületek és intézmények, vegyesen történő elhelyezésére. Elsősorban a városközponti vegyes rendeltetésű területek sorolhatók ebbe a terület felhasználási kategóriába.

(2) Ebből a célból: Vt: településközpont területek és

- a) Vt-1 Településközponti vegyes terület
- b) Vt-2 Településközponti vegyes terület
- c) Vt-3 Településközponti vegyes terület

(3) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zárt sorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsiáthajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3,00 méter legyen.

(4) A Hész. 2. melléklete „Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata” feltétellel jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása: „F2” Az övezetben alakítható legkisebb telekterület „kétutcs” ingatlanok esetében 350 m², mely telekalakítás abban az esetben hajtható végre, ha a telket határoló mindkét utca felől lehetséges és engedélyezett a gépjárművel történő megközelítés.

(5) A Hész. 3. melléklete „Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” felsorolásában, jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása: „F2” Az építési övezetbe tartozó telkeken lakásonként, valamint egyéb rendeltetések esetén minden megkezdett 50 m² nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb 120 m²-nél, sarok telek esetén 100 m²-nél.

29. Gazdasági területek tagozódása, és részletes előírásai

31. §

(1) A gazdasági területek tagozódása a település területén, elsősorban ipari-kereskedelmi, szolgáltató célú építmények elhelyezésére:

- a) Gksz-1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- b) Gá-1 Általános gazdasági terület
- c) Gipe-1 Egyéb ipari gazdasági terület

(2) A gazdasági övezetbe tartozó telkek beépítésének részletes szabályai:

- a) a gépjárműveket elsősorban az előkertben, fásított parkolóban kell elhelyezni,

- b) a teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező,
- c) a védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi,
- d) A melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

(3) Az előkertek „Gipe-1” építési övezetben 15,0 m, a „Gksz-1” építési övezet lakóterület felé néző oldalán 10 méter- máshol 5 méter méretűek, ahol gépjármű-parkolóhelyek is elhelyezhetők. A parkolómezőket fásítani kell.

(4) A Hész. 3. melléklete „**Elhelyezhető és tiltott rendeltetések**” felsorolásában, **feltétellel elhelyezhetőnek jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása:** a feltétellel elhelyezhetőnek jelölt rendeltetések, önálló rendeltetési egységek, melléképítmények, egyéb építmények, csak a gazdasági területen dolgozók ellátása érdekében, valamint a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó célokkal helyezhetők el, a káros környezeti zavaró hatások kizárásának igazolása esetén

30. Hétvégi házas üdülőterületek tagozódása, és részletes előírásai

32. §

(1) A hétvégi házas üdülőterület jellemzően legfeljebb két üdülő rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépület elhelyezése céljából került kijelölésre, amely állandó üdülői kör időszakos pihenésére szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) **A hétvégi házas üdülőterületek tagozódása:**

- a) Üh-1 Hétvégi házas üdülőterület
- b) Üh-2 Hétvégi házas üdülőterület
- c) Üh-3 Hétvégi házas üdülőterület

(3) **Az építési hely kialakításának szabályai üdülőövezetben:**

- a) Az előkert mérete a közterületi utcavonaltól, vagy magánút határától mért 3 méter mélységű telekrész.
- b) Az oldalkert mérete 4,5 méter.
- c) A hátsókert mérete 6,0 m. Ez alól kivételt képeznek a „*fekvő telkek*”, ahol a hátsókert mérete 3,0 m, ha a telek másik telek hátsó kertjéhez, vagy nem építési oldalt képező oldalhatárához csatlakozik. (Egyéb esetben a „*fekvő telek*” esetében is 6,0 m a hátsókert mérete.)

(4) **Az épületek építési helyen belüli elhelyezésének szabályai üdülőövezetben:**

- a) Az üdülő övezetben a kiszolgáló utak, magánutak mentén, az utak, magánutak tengelyétől számított 8 m távolságon belül új épületet elhelyezni nem lehet.
- b) Az a) pontban előírt szabály betartásával az épületek az építési helyen bárhol elhelyezhetők.

(5) **Az üdülőövezetben alakítható „hétvégi házas üdülő területen belüli, kizárólag közlekedés céljára igénybe vehető területrésze” (a továbbiakban: magánutakra) vonatkozó kiegészítő szabályok:**

- a) A szabályozási terv az üdülőövezet közlekedési célú alövezeteként „Üh-kö”-jelű „hétvégi házas üdülő területen belüli, kizárólag közlekedés céljára igénybe vehető területrészt” (a továbbiakban: magánutakat) is kijelöl, melyek legalább szabályozási terven jelölt minimális szélességgel történő kialakítása szükséges. (szélesebb magánút azonban alakítható!)

- b) Az üdülőövezetben lévő tömbök belsejének feltárására a szabályozási tervben jelölt utakon, magánutakon kívül újabb kiszolgáló magánutak is létesíthetők, de ebben az esetben a tömb egészére vonatkozó „Telekcsoport újraosztása kötelezettség” áll fenn. A várható forgalom alapján méretezendő útterület-szélesség legfeljebb 10 db telek megközelítésekor legalább 8,0 méter, 10-20 telek megközelítésekor 10 m, 20-nál több telek feltárásakor legalább 12 m.
- c) Közműhálózatokat közforgalom számára megnyitott, kialakított magánúton is el lehet helyezni.

(6) A Hész. 2. melléklete „Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata” feltétellel jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása: „F1” a 2000 m²-t meghaladó méretű telek 2000 m²-feletti területe csak fele értékben számítható be a beépítés mértékébe.

31. Beépítésre szánt különleges területek tagozódása, és részletes előírásai

33. §

(1) Beépítésre szánt különleges területek tagozódása:

- a) **K-Rek** Rekreációs és sportolási célú különleges terület
- b) **K-Szg** Szociális gazdaság különleges területe
- c) **K-Mü** Mezőgazdasági üzemi terület
- d) **K-Id-1** Idegenforgalmi célú különleges terület

(2) Az övezetbe tartozó telkek beépítésének részletes szabályai:

- a) Az előkert mérete K-Mü építési övezet esetében 10 méter, egyéb esetben nincs meghatározva. Az épületek elhelyezésére vonatkozóan kötelező építési vonalat nem határoz meg az előírás. Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.
- b) Az előírások szerint szükséges parkolóhelyeket saját telken belül, fásítottan kell kialakítani.

(3) A „K-Id-1” –jelű építési övezet kiegészítő előírásai:

- a) Állattartó épület a lovas turizmust, lovas oktatást, lovas terápiát szolgáló lóistálló kivételével nem helyezhető el.
- b) Az a) pontban meghatározott állattartó épületet csak a csatlakozó telken lévő pihenőzónától legalább 10 méter távolságra lehet elhelyezni.
- c) Az építési telek Pihenő zónája az utcavonaltól kezdődő 20 méter mélységi tartó telekrész.

(4) A Hész. 3. melléklete „Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” felsorolásában, „F”-jelöléssel, feltétellel elhelyezhetőnek jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása:

- a) A gazdasági tevékenységi célú rendeltetések közül az üdülőterületet nem zavaró hatású gazdasági, mezőgazdasági tevékenység célját szolgáló építmények helyezhetők el.
- b) Az övezetben nem helyezhető el Ipari termelő üzem (kivéve a kézműipari tevékenységet), nagyüzemi mezőgazdasági tevékenység kis- és nagyüzemi állattartás céljára építmények, függetlenül attól, hogy környezetet nem zavaró hatásúnak minősülnek.
- c) „F3” Állattartó épület, állatól, állatkifutó, csak a (3) bekezdés kiegészítő előírásaival összhangban helyezhető el.

V. Fejezet

ÖVEZETEK (BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK) RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

32. A település beépítésre nem szánt területeinek felhasználása

34. §

Beépítésre nem szánt területek

- a) közlekedési területek, ezen belül
 - aa) egyéb közlekedési terület **Köe**
 - ab) közúti közlekedési terület **Köu**
 - ac) Hétvégi házas üdülőterületen létesítendő magánút **Üh/ Kö**
 - b) zöldterületek, ezen belül közpark zöldterület **Zkp**
 - c) erdőterület, ezen belül
 - ca) védelmi célú erdőterület **Ev**
 - cb) egyéb erdőterület **Ee**
 - cc) rekreációs célú erdőterület **Er**
 - d) mezőgazdasági területek, ezen belül
 - da) Általános mezőgazdasági terület **Má**
 - db) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület **Mt**
 - dc) Kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 - e) vízgazdálkodási terület **Vg**
 - f) Különleges terület **Kb**, ezen belül
 - fa) Temető területe **Kb-T**
 - fb) Kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (napelempark) **Kb-Kf**
 - fc) Nyersanyag-kitermelés (homokbánya) **Kb-B**
 - fd) Erdésház Különleges területe **Kb-Erh**
- kerültek kijelölésre, melyek besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

33. Az övezetek (beépítésre nem szánt területek) telekalakítási és építési szabályainak részletes meghatározása

35. §

(1) Az telekalakítás, és építés feltételeit:

- a) Telekalakítás - alakítható legkisebb telekterület méretét, legkisebb szélességét és mélységét-, megengedett legnagyobb beépítettségét, szintterületi mutatóját, legkisebb zöldfelületi arányát,
- b) A közműellátás előírt mértékét és módját
- c) Az épület megengedett legkisebb/ legnagyobb „épületmagasságát” esetenként legmagasabb pontját,

jelen rendelet 2. melléklete határozza meg.

(2) Az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket, jelen rendelet 3. melléklete tartalmazza.

34. Beépítésre nem szánt különleges területek tagozódása, és részletes előírásai

36. §

(1) Azokban az esetekben, amikor az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, de a területek igényelt beépítése nem haladja meg a 10%-ot, - a (2) bekezdés c) és d) pontok esetében 2%-ot- különleges beépítésre nem szánt területek kerültek kijelölésre.

(2) **Beépítésre szánt különleges területek tagozódása:**

- a) **Kb-T** Temető területe
- b) **Kb-Erh** Erdésház különleges területe

- c) Kb-Kf Kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (napelempark)
- d) Kb-B Nyersanyag-kitermelés (homokbánya)

(3) „Kb-Kf”- jelű Kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (napelempark) részletes előírásai: az övezetben a megújuló energia termelésére szolgáló kisteljesítményű – legfeljebb 5 MW alatti - teljesítményű- erőművek (napelempark) építményei és működtetéséhez szükséges járulékos építmények helyezhetők el.

(4) Kb-B Nyersanyag kitermelés (homokbánya) részletes előírásai

- a) Az övezetben csak a bányatevékenység és a tevékenységhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- b) A bányaterületet helyben hagyományos fafajta alkalmazásával, fasorral kell körülvenni, a tájba illesztés és a zöldfelületi intenzitás növelésének érdekében.
- c) A bányászati tevékenység megszüntetését követően, az előírt rekultiváció megvalósítása kötelező.

(5) A Hész. 3. melléklete „Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” felsorolásában, feltétellel elhelyezhetőnek jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása: a feltétellel elhelyezhetőnek jelölt rendeltetések, önálló rendeltetési egységek, melléképítmények, egyéb építmények, csak az alap rendeltetéssel összefüggésben, ahhoz kapcsolódó célokkal helyezhetők el, a káros környezeti zavaró hatások kizárásának igazolása esetén

(6) „Kb-T” Temető terület részletes előírásai:

- a) A temetők befogadására szolgáló különleges terület építési övezete.
- b) Az oldalkerti telekhatár mentén, 2,5 m magas tömör kerítés, vagy 3 m széles zárt sövény létesítendő.

(7) „Kb-Erh” Erdésház különleges terület részletes előírásai: erdőterülettel körülvett területen kijelölt övezet, ahol a sajátságos elhelyezkedésből adódó vadász- és erdésház, lakóépület helyezhető el.

35. Közlekedési és közműterületek területek tagozódása, és részletes előírásai

37. §

(1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

- a) Köu-1 Közúti közlekedési terület – országos főút
- b) Köu-2 Közúti közlekedési terület – gyűjtőút
- c) Köu-k* Közúti közlekedési terület – kiszolgáló út
- d) Köe Egyéb közlekedési terület
- e) Kerékpáros infrastruktúra

* A szabályozási terven övezeti jelzés nélküli utak!

(2) A közutak elhelyezése céljából a településfejlesztési terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

- a) Országos főút, kialakult szabályozási szélességgel:

- aa) 354 sz. Debrecen- Bocskai kert elkerülő út
 - ab) 4. sz. főút
 - b) **Helyi gyűjtőutak – a szabályozási terven jelölt szabályozási szélességgel**
 - ba) Teleki út
 - bb) Németh László út – Baross Gábor út
 - bc) Monostori út – Állomás út
 - bd) Debreceni út melletti szervizutat
 - c) **Kiszolgáló utak:** a szabályozási terven övezeti beírás (jelölés) nélküli közterületi utak meglévő megmaradó, illetve a szabályozási terven feltüntetett szabályozási szélességgel
 - d) **„Köe” Egyéb közlekedési terület.**
 - da) A vasúti területeket az Sz-1 és Sz-2 jelű szabályozási terv tünteti fel.
 - db) Megmaradó szintbeni vasút- közút kereszteződés: vasút utca út vasúti kereszteződés
 - dc) Tervezett gyalogos- kerékpáros aluljáró
Baross Gábor utca keleti végénél tervezett vasúti megállónál (Peron aluljáró- egyben gyalogos és kerékpáros aluljáró.
 - e) **Kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút) esetén 3 m .**
- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
- a) Közlekedést kiszolgáló létesítmények (autóbusz megállók, állomások épületei, közterületi parkolók is),
 - b) közművek és
 - c) hírközlési létesítmények.
- (4) A közlekedési területen az épületek elhelyezése céljából építési telket kialakítani nem kell.

36. Zkp – jelű övezet Közpark zöldterület

38. §

- (1) A Z-1 övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (2) Az övezet területén közmű gerincvezetékek (gáz, nagyfeszültségű elektromos vezetékek stb.) nem haladhatnak át sem a parkterület alatt, sem fölötté.
- (3) A HÉSZ 3. melléklete „Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” felsorolásában, feltétellel elhelyezhetőnek jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása: A közlekedés biztonságát nem veszélyeztető, nem korlátozó elhelyezés, kialakítás esetén, a közút kezelőjének külön hozzájárulása esetén.

37. Erdőterületek (Ev, Ee, Er övezetek)

39. §

- (1) Az erdőterületek az erdő területfelhasználási célja szerint:
- a) **Ev** Védelmi célú erdőterület
 - b) **Ee** Egyéb erdőterület
 - c) **Er** Rekreációs célú erdőterület
- övezetek kerültek lehatárolásra
- (2) Az épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó részletes előírások: az épületeket a telekhatártól legalább 10 méter távolságra kell elhelyezni.

(3) A HÉSZ 3. melléklete „Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” felsorolásában, feltétellel elhelyezhetőnek jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása: Amennyiben az erdő rendeltetésével összefüggésben kerül elhelyezésre, az erdőgazdálkodást nem korlátozó módon, az erdő kezelőjének hozzájárulása esetén.

38. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

40. §

(1) A település külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattartást, állattenyésztést, és halászatot továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.

(2) A mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:

- a) Má-1 Általános mezőgazdasági terület
- b) Má-2 Általános mezőgazdasági terület (építési lehetőség kizárásával)
- c) Mt Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- d) Mk Kertes mezőgazdasági terület

39. „Má-1” és „Má-2” övezetek Általános mezőgazdasági terület

41. §

(1) Az „Má-1”-jelű övezetben elhelyezhető rendeltetéseket és rendeltetésekhez tartozó épületeken kívül elhelyezhető és nem elhelyezhető további épületek felsorolását a Hész. 3. melléklete, a telekalakítási és beépítési szabályokat a Hész 2. melléklete tartalmazza

(2) Az „Má-2”-jelű mezőgazdasági övezetben, mely távlatban potenciális fejlesztési területnek minősül, átmeneti intézkedésül, épületek nem helyezhetők el.

(3) A Hész. 2. mellékletében kialakítható legkisebb telekterületre, szélességre, mélységre, épületmagasságra meghatározott, kedvezményes paraméter feltételei:

- a) A feltételekhez kötött, legnagyobb épületmagasság csak nem lakó rendeltetésű épületek esetében megengedett.
- b) A feltételekhez kötött, beépíthető legkisebb telekterület birtokközpont alakítása esetén 1 ha, tanya esetében magasabb szintű jogszabályban meghatározottak szerint.

40. „Mt” övezet Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

42. §

Az övezetben elhelyezhető rendeltetéseket és rendeltetésekhez tartozó épületeken kívül elhelyezhető és nem elhelyezhető további épületek felsorolását a Hész. 3. melléklete, a telekalakítási és beépítési szabályokat a Hész 2. melléklete tartalmazza **Mk- jelű övezet**

41. Kertes mezőgazdasági terület

43. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Az övezetben lakás nem létesíthető.

(2) Az övezetben telkenként legfeljebb 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el. Az építmények maximális épületmagassága 4,0 m , max. gerincmagassága 5,5 m , a padlóvonal max. 0,3 m lehet.

(3) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

(4) Az épületeket oldalhatáron állóan, 1,0 méter és 1,5 méter közötti, csurgó távolságra kell elhelyezni.

42. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági területen

44. §

Birtokközpont kialakításának feltételei:

- a) Birtokközpont Kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt ingatlan telekhatárától számított 200 m távolságon belül nem alakítható.
- b) Az a) pontba nem sorolható, „Má-1” mezőgazdasági övezetbe sorolt földterületeken, a hatályos- általános előírások szerint alakítható birtokközpont.

43. Vg -jelű övezet Vízgazdálkodási területek

45. §

(1) A város igazgatási területén lévő, vízgazdálkodással összefüggő területek. A vízfolyások, csatornák medre, a vízművek, a halastavak és árvízvédelmi töltések területe g Vízgazdálkodási övezet- általános (közcélu nyílt csatornák medre és parti sávja).

(2) Vg -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélu nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom). Területükön – ha jogszabály másként nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el az övezet legfeljebb 3 %-os beépítettségével.

VI. Fejezet

A település igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai

46. §

Az egyes térségi övezetekre vonatkozó sajátos előírások:

- a) **Ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó előírások:**
 - aa) Az övezetben a tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat is be kell tartani, melyeket a TvR tartalmaz.
 - ab) Az övezetben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bánya és bányatelek nem bővíthető.
- b) **Tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó kiegészítő előírások**
 - ba) A tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályokat, a TvR tartalmazza.
 - bb) Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.

- bc)* Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.
- c)* **Országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások:** a felszín alatti vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a települések burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.
- d)* **A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott, az elégséges védelmi szint követelményei szerinti veszélyeztető hatások és a hatásokkal szembeni használati korlátozások.**

47. §

(1) Bocskai kert Község katasztrófavédelmi osztályba sorolása: II. alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei:

(2) Bocskai kert esetében számításba veendő veszélyeztető hatások:

- a)* **Elemi csapások, természeti eredetű veszélyek**
- aa)* rendkívüli időjárás
- ab)* földrengés
- b)* **Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszélyek**
- ba)* közlekedési útvonalak és csomópontok
- bb)* veszélyes áruk szállítása
- bc)* jelentős forgalom

(3) Használati korlátozások: a felsorolt veszélyeztető hatások elkerülése érdekében, használati korlátozások nem kerülnek bevezetésre.

VII. Fejezet **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

48. §

(1) A rendelet rendelkezései a folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben – az ügyfél kérelmére – alkalmazhatók.

(2) E rendelet hatályba lépésével hatályát veszti Bocskai kert Község szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról alkotott, 27/2022.(XII.15.). önkormányzati rendelete.

49. §

Ez a rendelet 2024. július 1-jén lép hatályba.

1. melléklet a .../2024. (V. 31.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1_mell_Sz_1_Bocskai kert_Szabalyozasi_terv_2024_et.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a .../2024. (V. 31.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2_melléklet_Hesz_telekalakítása_beépítési_szabályok_Bocskai kert.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a .../2024. (V. 31.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3 melléklet elhelyezhető és a tiltott rendeltetések I._Bocskai kert.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a .../2024. (V. 31.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4 melléklet elhelyezhető és a tiltott rendeltetések II.Bocskai kert.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Végső előterjesztői indokolás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 2021. július 1-től új településrendezési elveket és szakmai szabályokat határozott meg, melyek alapján új tervfajták alkalmazását vezette be. A jogalkotó az egy település, egy fejlesztési és egy rendezési terv mentén alkotta meg az új szabályozás kereteit. Az egy fejlesztési terv érdekében a jelenlegi településfejlesztési koncepciót és az integrált településfejlesztési stratégiát a településfejlesztési terv váltja fel. Az egy rendezési terv érdekében megszüntetésre kerül a településszerkezeti terv, és a településrendezési terv egy új helyi építési szabályzat és szabályozási terv megalkotásával jön létre. E két új terv együtt alkotja Bocskai kert község településtervét.

A településtervezés készítésével kapcsolatos eljárásrendre és a terv tartalmára vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.r.) előírásai alkalmazandók. Ennek értelmében Bocskai kert Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 46/2021. (X.28.) KT. számú határozatában döntött arról, hogy a Korm.r.-ben meghatározott településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatot (a továbbiakban együtt: településtervezés) készített a település teljes közigazgatási területére kiterjedően.

A településtervezést, mint a települések jelenét és jövőjét jelentősen befolyásoló dokumentumot (dokumentumokat), szerepükhöz méltóan, alapos előkészítés után, az érdekeltek (lakosság, érdekképviseleti és államigazgatási szervek, hatóságok) széles körű bevonásával kell készíteni. A lakosság tájékoztatása a településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 9/2017. (III.30.) önkormányzati rendelet előírásai alapján megtörtént, a témában lakossági fórumot tartottunk 2023. december 7.-én. A településtervezés készítésének első, indító része, a megalapozó vizsgálatok elkészítése volt. A Korm.r. határozza meg az új településtervezés elkészítendő munkarészeinek tartalmát, az alábbiakban:

1. kötet: Megalapozó vizsgálat
2. kötet: Alátámasztó javaslat
3. kötet: Településfejlesztési terv
4. kötet: Településrendezési terv (Helyi Építési Szabályzat és mellékletét képező Szabályozási terv)

A településfejlesztési terv és a településrendezési terv egy eljárási folyamatban került véleményezésre a Korm.r.-ben előírt általános egyeztetési eljárásban, elektronikus térségi tervezést támogató rendszeren keresztül (E-tér), mely a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális felület.

Az egyeztetési eljárásrend véleményezési szakaszának lezárását követően a településtervezés dokumentációjának tervezete, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény, egyéb dokumentum, a Képviselő-testület egyeztetési folyamat lezárását jelentő határozata megküldésre került a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének, a jóváhagyás előfeltételét képező záró szakmai vélemény beszerzése érdekében. A záró szakmai véleménye (ügyiratszám: HB/14-ÁF/00018-8/2024) az előterjesztés mellékletét képezi. Az Állami Főépítész a záró szakmai véleményben leírta, hogy - az országos főépítész véleménye alapján – a „C” jelű változások nem hagyhatók jóvá. Az érintett területeken a jelenleg hatályos településrendezési eszköz szerinti területfelhasználás tartandó meg. Véleményében további javítások elvégzését rögzítette, amit a településtervező elvégzett. Ezzel kapcsolatosan a Polgármesteri Hivatalban szakmai egyeztetést tartottunk 2024. május 09.-én, annak érdekében, hogy a záró szakmai véleményben előírt, jogszabályon alapuló és szakmai, egyéb észrevételek átvezetése gördülékenyen megtörténjen. A

jogszabályokon alapuló észrevételek maradéktalanul javításra, törlésre kerültek, a szakmai javaslatai többsége is átvezetésre került, de néhány ponton nem értettünk egyet szakmailag a javítással, törléssel, mivel azok a helyi építési szabályzat szövegének jogértelmezését elősegítik és magasabb szintű jogszabályok sem tiltják. Az előterjesztés melléklete az erről készült összefoglaló táblázat.

A fentebb ismertetett eljárások és döntések meghozatalát követően kerülhet sor Bocskai kert község településtervének (településfejlesztési terv és településrendezési terv) és ehhez készült környezeti értékelés munkarészának Képviselő-testületi jóváhagyására.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkár EPAT/2974-1/2024/TTFO országos főépítési véleményében az új beépítésre szánt területek kijelölését a „C” jelű módosítási pont esetében nem támogatta. Tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2c) bekezdésében foglalt előírásra - mely szerint az országos főépítész érdemi véleményét a záró szakmai véleménybe be kell építeni - <u>a településterv készítése kapcsán a</u> - KT határozat 1. melléklete szerinti Ev---Lke) - „C” jelű módosítási pont nem hagyható jóvá.	<u>Válaszok:</u> Az országos főépítési vélemény értelmében a „C” jelű módosítási pont törlésre került.
---	---

<u>Jogszabályon alapuló észrevételek</u>	<u>Válaszok</u>
Településfejlesztési terv 1. A településfejlesztési terv jóváhagyó döntés tervezete hiányzik, melyet pótolni szükséges. <i>(Hivatkozás: Rendelet 59. § (1) bekezdés d) pont)</i> 2. A döntés tervezetben rendelkezni kell -többek között- a hatályos településszerkezeti terv hatályon kívül helyezéséről is. 3. A településfejlesztési terven a település ÉK-i részén „Er” övezeti jelű erdőterület feliratot javítani kell a szabályozási terv szerint „Ee” övezeti jelre. Hivatkozás: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 28. § (2) bekezdés c) pont; Rendelet 11. § (1); 4. A településfejlesztési terven „K-T” jelű terület feliratot javítani kell a szabályozási terv szerint helyesen jelölt „Kb-T” felírra. Hivatkozás: Rendelet 11. § (1).	Településfejlesztési terv Ad. 1.: Az előterjesztés tartalmazza Ad. 2.: Javításra került Ad. 3.: Javításra került Ad. 4.: Javításra került
Helyi építési szabályzat (HÉSZ) 4. § (1) d): építésszabály, telekalakítási eljárások lefolytatása esetén „a tervezett épület leghátsó építési vonala” nem minden esetben állapítható meg (például tervezett telekalakítási eljárás esetén beépítetlen telek vonatkozásában). A tervezett előírás felülvizsgálata szükséges a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jrtv.) 2. § (1) bekezdésben rögzített követelménynek megfelelően, tehát a jogszabály tartalma egyértelmű és kiszámítható legyen a címzettek számára. 6. §: A Rendelet 36. § előírásai értelmében a vendéglátóipari teraszok kialakítására vonatkozó előírások jelenleg a településképi rendelet tárgyköre, így azokat a TKR-ben lehet szerepeltetni.	Helyi építési szabályzat (HÉSZ) Ad. 4. § (1) d): Javításra került Ad. 6. §: Törlésre került

7. §: a teljes § törölendő, az (1) és (2) bekezdés nem ad többlet előírást, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/B. §-a rögzíti, hogy minek kell megfelelni egy telekalakítási eljárás során, a 2. melléklet egyértelműen meghatározza a paraméter értékeket, melytől eltérni egyébként sem lehet. A (3) bekezdés szerinti nyúlványos (nyeles) telek kialakíthatósága teljes közigazgatási területen belül felülvizsgálandó, főként a lakóterületeket érintően.	Ad. 7.§ (1). (2): Törlésre került.
8. § (1): Az OTÉK 1. melléklet 107. pontja szerint „Szabályozási vonal: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár.” Mivel a szabályozási vonal tervezett telekhatárnak minősül, ezért a HÉSZ 8. § (1) bekezdés tervezett előírása nem szükséges.	Ad. 7.§ (3): Átfogalmazva, egy része törölve. Ad. 8.§ (1): Törlésre került.
18. § (1): az „üres padlástér” szövegrész helyett a „beépítés nélküli tetőtér” vagy „padlás” megfogalmazás alkalmazandó az OTÉK 1. számú melléklet 126. pontja alapján.	Ad. 18.(1): Javításra került.
20. § (2): az előírás javítandó a „kétutcas telek” helyett „átmenő telkek beépítése” megnevezésre, továbbá az alpontok esetében is javítandó „átmenő telek” megfogalmazásra, tekintettel arra, hogy a HÉSZ 1. § a) alpontjában rögzíti a fogalmat. A bekezdés a) és b) pontja esetében nem értelmezhető egyértelműen, hogy mit akar leírni, javasolt felülvizsgálni és átfogalmazni a Jatv. 2. § (1) bekezdése alapján.	Ad. 20.§ (2): Javításra került.
30-46. §: A Rendelet 4. melléklet d) pontja alapján az összes építési övezet és övezet esetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekkel kapcsolatos előírásoknak a HÉSZ 3. mellékletével összhangban kell lennie, jelenleg ez nem teljesül, így azok felülvizsgálandók.	Ad. 30.-46.§: Felülvizsgálatra és javításra került.
32. § (3): OTÉK 35. § előírása alapján az előkertben „legfeljebb 80m² bruttó alapterületű, 3,0 m építménymagasságú porta és gépjármű-parkolóhely” nem helyezhető el, ezért az előírás törlése szükséges.	Ad.32.§ (3): Törlésre került.

<u>33. § (4):</u> A tervezett előírás nem egyértelmű a jogalkalmazók számára. A Játv. 2. § (1) bekezdés előírás betartása és a településfejlesztési cél elérése érdekében a szabályozási terven az üdülő területen belül építési vonal megjelenítése szükséges. <u>33. § (6):</u> OTÉK 22.-23. § előírása alapján üdülőterületen „lovass turizmust,...” célt szolgáló lóistálló nem, hanem annak az OTÉK 24. § alapján pl. különleges turisztikai területbe történő sorolása szükséges. <u>46. § (2):</u> az előírásban rögzített 1%-os beépítettség mértéke nem áll összhangban a 2. melléklet 30. sorában rögzített 3%-os mértékkel. Az összhang megteremtése a Játv. 2. § (1) bekezdés előírása érdekében szükséges. A tervezett „Különleges lakó terület” („Kb-L”) a hatályos tervekben erdőterületbe sorolt terület. Az OTÉK 30/B. § (2) bekezdés előírása alapján lakóterületbe nem sorolható be. A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen („Mt”) az OTÉK 2. melléklet 2. táblázat 14. sora előírása alapján tanya nem létesíthető, ezért a HÉSZ 2. melléklet 28. sorát az előírással összhangban pontosítani szükséges. A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen („Mt”) az OTÉK 2. melléklet 2. táblázat 14. sora előírása alapján birtokközpont nem létesíthető, ezért a HÉSZ 45. § (1) bekezdés b) pontját az előírással összhangban pontosítani szükséges.	<u>Ad.33. § (4):</u> Törölve, illetve javításra került. <u>Ad.33. § (6):</u> A konkrét fejlesztéssel érintett két ingatlan áthelyezésre került, a javaslat szerinti különleges „K-Id-1” (Idegenforgalmi célú) terület építési övezetbe. <u>Ad. 46. § (2):</u> Javításra került, ezzel az összhang megteremtve. Egy új bekezdésben (7) történt a szabályozása. <u>Ad.45. § (1) b):</u> Az „Mt” jelű övezet innen törlésre került. (Megjegyzés: - A tanyákra vonatkozó országos jogszabály akkor is vonatkozik az „Mt”-jelű mezőgazdasági övezetre, ha az Oték. –véleményünk szerint, a melléklet táblázatában kihagyta ezt! A Hész táblázatából történő elhagyás emiatt valós problémát nem jelent, de nem értünk egyet az elhagyással. - A birtokközpont alakítás megtiltása az „Mt” mezőgazdasági övezetben, az előző pontban ismertetett, véleményünk szerint Oték táblázat hiányossága. Más települések esetében, ez komoly problémát okozhat. Bocskai kert esetében ez okoz problémát, így a kérésnek eleget tettünk, de szakmailag nem értünk vele egyet.
Szakmai javaslatok <u>1. § b):</u> a kismélységű telek fogalmát egyszerűbben javasolt megadni, úgy, hogy az „építési oldalon mért mélysége” szövegrész helyett az „utcai telekhatárra (homlokvonalra) merőlegesen mért mélysége” kerüljön. Továbbá szabálytalan alakú telek esetében a telekmélység átlaga sem haladhatja meg a 25 métert.	Szakmai javaslatok <u>Ad.1. § b):</u> Javításra került.
<u>1. § c):</u> a fogalom csak részben vonatkozik a lakózóna meghatározására, inkább az állattartó épületek elhelyezésének feltételét határozza meg. Az „építési telek utcavonalától” szövegrész helyett javasolt az „utcai telekhatártól” vagy „előkert vonalától” szövegrészt alkalmazni.	<u>Ad.1. § (c):</u> Javításra került.
<u>1. § d):</u> javasolt telekszélességhez kötni a szabadonálló épület elhelyezését, az egyértelmű jogalkalmazás érdekében. 1. § d): Az előírás második fele (második mondat) törlendő, tekintettel arra, hogy az OTÉK 36. § (2) bekezdése rögzíti az épületek közötti legkisebb telepítési távolságot.	<u>Ad. 1§ d):</u> Javításra került.

<u>1. § f):</u> az „épületként megformált” szövegrész törlendő, tekintettel arra, hogy a fogalom további részben szerepel az „önálló építmény” megfogalmazás, mely egyértelműen meghatározza az építmény jellegét. Továbbá a terepszint alatti összeköttetés, mint feltétel nem életszerű, ezért javasolt törölni. Illetve a felsorolt melléképítmények kizárólag az OTÉK előírásaival összhangban kerüljenek rögzítésre.	<u>Ad. 1. § f):</u> Javításra került.
<u>2. §:</u> az előírások kiegészítendők azzal, hogy a HÉSZ-t a szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.	<u>Ad. 2. §:</u> Kiegészítésre került.
<u>4. § (1) bekezdés b) pont:</u> a telekhasználat és rendezett településképp biztosítására érdekében egy telken egy beépítési mód alkalmazása szükséges, ezért szakmailag nem javasolt a garázsok elhelyezése esetében a kivétel szabályozása.	<u>Ad. 4. § (1):</u> Nem került ezen szakmai javaslat javításra. Az országos szintű jogszabályok az építési hely kijelölésére- lehatárolására vonatkozóan tartalmazznak kötelező szabályokat. Az önkormányzat helyi jogszabályban határozhatja meg az épületek építési helyen belüli elhelyezését, a településképp, a kialakult telekhasználat, praktikus építési igények figyelembe vételével. A garázsok elhelyezésénél ezen előírás kifejezetten hasznos.
<u>4. § (1) b):</u> a „szabadonálló épület elhelyezést” feltételeként meghatározott 18 méteres szélesség és saroktelek pozíció ne zárójelben szerepeljen, hiszen ezek a legfontosabb feltételek.	<u>Ad. 4. § (1) b):</u> Javításra került.
<u>4. § (1) c):</u> az előírást javasolt törölni, tekintettel arra, hogy egyértelműbb lenne azt meghatározni, hogy mi az a telekszélességi méret, amely alatt már nem építhető be a telek.	<u>Ad. 4. § (1) c):</u> Az előírás nem került javításra, a szakmai javaslat ellenére sem, mert ez korábban is használható és a gyakorlatban hasznos előírás.
<u>5. §:</u> a „Közüterület-szélesítés, utak-szabályozása” című részben található előírás a közútbeciklőre fogalmaz meg előírást, melynek a 12. §-ban lenne a helye. Továbbá a „közterület-szélesítéssel érintett teleksávon, valamint az utak szabályozási vonallal kijelölt szélesítési sávjában” szövegrész ugyanazt fogalmazza meg kétszer, eltérő szöveghasználattal, mely felesleges.	<u>Ad. 5. §:</u> Az előírás itt maradt. Közterület nemcsak az „utak”, hanem a „közparkok” és „zöldterületek” is.
<u>8. § (2) a) és b):</u> A beépíthetőségek érdekében az előírások felülvizsgálata javasolt vagy szabályozási terven a telek be nem építhető részeként javasolt jelölni. <u>9. § c):</u> az előírás megfogalmazásának egyszerűsítése szükséges, továbbá a felszíni csapadékvíz- elvezető árkokra vonatkozó rész törlendő, tekintettel arra, hogy azok jellemzően önálló helyrajzi számon/alrészleten rögzítve vannak az ingatlannyilvántartásban.	<u>Ad. 8. § (2) a) és b):</u> Ezen előírás elősegíti az építésügyi hatósági munkában az egyértelmű jogszabályértelmezést, ezért megtartásra került. <u>Ad. 9. § c):</u> Ezen előírás jól alkalmazható, ezért megtartásra került.

<u>13. § (3):</u> az (1) bekezdéssel összhangban az „üdülőépületek” szövegrész helyett az „üdülőegység” szövegrész alkalmazandó. <u>15. § (2):</u> a bekezdés pontosítása szükséges, tekintettel arra, hogy a települést az „ökológiai hálózat puffertülete” érinti, a pontosítást követően az előírások aktualizálása is történjen meg a puffertületre vonatkozóan. <u>18. § (2) a) és b):</u> az a) pont esetében a „jelenleg” szövegrész nem értelmezhető, törlendő. A b) pontban a bővítés lehetősége nem egyértelmű, hogy csak vertikális, vagy horizontális bővítésre is vonatkozik. <u>21. § (1):</u> az a) és b) pontban hivatkozott, a szabályozási terven rögzített „kötelező építési vonal” jelmagyarázat szerinti megnevezése „építési vonal”, mely ellentmondást javasolt feloldani a megnevezések összhangba hozásával. A bb) alpont alapján az „utcaképet javítandó kapuzat, vagy egyéb építmény” megjelenésének engedélyezése erősen problémás, különösen az „egyéb építmények”, ezért az előírást javasolt felülvizsgálni vagy törölni. <u>22. § (5):</u> az „Oldalhatáron álló épület-elhelyezés” szövegrész helyett az „oldalhatáron álló beépítési mód” szövegrész alkalmazandó, mert nem ugyanazt jelenti a beépítési mód és az épület elhelyezés. <u>23. § (2):</u> a „határtól” szövegrész helyett a „telekhatártól” szövegrész alkalmazandó. <u>23. § (4) b):</u> A „településképi szempontból meghatározó terület” helyett az előírást úgy javasolt megfogalmazni, hogy a HÉSZ ezen előírása önállóan is alkalmazható legyen (pl. leírni a területi lehatárolást). <u>24. § (3) c):</u> a 4. § (1) c) ponthoz leírtakkal megegyezően az előírást javasolt törölni, tekintettel arra, hogy egyértelműbb lenne azt meghatározni, hogy mi az a telekszélességi méret, amely alatt már nem építhető be a telek.	<u>Ad. 13. § (3):</u> Javításra került. <u>Ad. 15. § (2):</u> Ezen előírás változatlan formában maradt, mert a puffertületekre vonatkozóan az önkormányzat nem kíván külön helyi szabályokat megállapítani. <u>Ad. 18. § (2) a) és b):</u> Javításra került. <u>Ad. 21. § (1):</u> Javításra került, illetve a bb) pont törlésre került. <u>Ad. 22. § (5):</u> Javításra került. <u>Ad. 23. § (2):</u> Javításra került. <u>Ad. 23. § (4) b):</u> Javításra került. <u>Ad. 23. § (3) c):</u> Nem került ezen szakmai javaslat javításra, mivel országos szintű jogszabályok az építési helyre adnak lehetőséget, az önkormányzat helyi jogszabályban szigoríthatja az országos előírásokat
--	--

<u>29. és 36. §:</u> a „párkánymagasság” szövegrész törlendő, tekintettel arra, hogy a 2. mellékletben nem határoz meg ilyen paramétert.	<u>Ad. 29. § és 36. §:</u> Törlésre került.
<u>31. § (1):</u> nem egyértelmű, hogy mit jelent a „kiskörút” kifejezés. tekintettel arra, hogy sem a megalapozó, sem az alátámasztó és sem a fejlesztési terv leírásában nem található annak lehatárolása, a kifejezés vagy törlendő, vagy az előzőekben felsorolt munkarészekben kifejthető.	<u>Ad. 31. § (1):</u> Törlésre került.
<u>32. § (2) d):</u> a gazdasági területeken pl. állatól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztettanyag tároló rendeltetések megengedése szakmailag nem javasolt.	<u>Ad. 32. § (2) d):</u> Javításra került.
<u>33. § (5) b):</u> a HÉSZ 2. melléklete alapján egyértelmű, az előírást javasolt törölni.	<u>Ad. 33. § (5) b):</u> Törlésre került.
<u>38. § (2) c) és d):</u> a c) pont esetében az előírás szerinti „övezeti beírás (jelölés) nélküli közterület” megfogalmazás nem áll összhangban a 38. § (1) bekezdés c) pontjával, ahol a kiszolgáló utakat Köu-k övezeti jellel látja el. Az összhang megteremtése szükséges. A d) pont szerinti „Kötőttpályás (vasúti) közlekedési terület” megfogalmazás nem áll összhangban a 38. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltakkal. Az összhang megteremtése szükséges.	<u>Ad. 38. § (2) c) és d):</u> Javítására került.
A szabályozási terven amennyiben jelölés nélküli kiszolgáló út található, abban az esetben az eltérő közlekedési területek közötti övezeti határ jelölés szükséges.	<u>Ad. szabályozási terv:</u> övezeti határ jelölés megtörtént.
<u>41. § (3):</u> az „adott terület építési hagyományainak megfelelően”, mint szabály az építéshatósági eljárásokban nem értelmezhető és nem számon kérhető, ezért annak felülvizsgálata vagy törlése javasolt.	<u>Ad. 41. § (3):</u> Javításra került
<u>42. § (3) a) és b):</u> az a) pont törlendő, tekintettel arra, hogy a 2. melléklet 26. és 27. sora az épületmagasságra vonatkozóan nem rögzít „*” jelöléssel ellátott kedvezményes paramétereket. A b) pontban leírt „birtokközpont” kifejezés nem áll összhangban a 2. melléklettel, mivel az „tanya” kifejezést alkalmaz. Az összhang megteremtése szükséges.	<u>Ad. 42. § (3) a) és b):</u> Javításra került, a HÉSZ táblázatában *-al lett jelölve és a visszahivatkozás megtörtént a 42. § (3) a)-nál. Javításra és kiegészítésre került, a táblázatban az engedmény **-al. A b) ponthoz bekerült a „tanya” kifejezés.

<u>45. § (1) a):</u> a „kertvárosi lakó” szövegrész helyett a 28. § a) pont aa) alpontjával összhangban „kertvárosias lakóterület” szövegrész alkalmazandó. Továbbá a „szélétől” szövegrész helyett a „telekhatártól” szövegrész alkalmazandó. <u>3.a melléklet:</u> „K-Lf” építési övezet törlendő, tekintettel arra, hogy ilyen építési övezet nincs a HÉSZ-ben meghatározva. A „K-Szg” építési övezetben a lakás rendeltetés elhelyezését tiltani kell. „Lke-2” és „Lke-3” építési övezetek oszlopa közötti üres oszlop törlendő. „Üh” építési övezetekben az OTÉK alapján az iroda rendeltetés tiltandó. „Vt-2” építési övezetben a nem zavaró hatású gazdasági, a mező- és erdőgazdasági üzemi, valamint az állattartási és állattenyésztési rendeltetések tiltandók. <u>4. melléklet:</u> az önkormányzati rendelet számának beírása szükséges	<u>Ad. 45. § (1) a):</u> Javításra került. <u>Ad. 3. a melléklet:</u> Javításra került. <u>Ad. 4. melléklet:</u> A kipontozott önkormányzati rendelet száma jóváhagyás után beírásra kerül.
Egyéb javaslatok, mely a munkarész értelmezését elősegíthetik <u>1. § g):</u> az előírás második fele törlendő, tekintettel arra, hogy ugyanazt írja le, mint az első felében, csak más szóhasználattal. <u>2. § (4):</u> A bekezdés címe „jelen rendelet” a „melléklete:” szóval történő kiegészítése javasolt. <u>4. § (1) b):</u> „egyéb fő rendeltetést kiegészítő funkciók” meghatározása, felsorolása hiányzik, azt pótolni javasolt. <u>9. § a):</u> mivel Korm. rendeletek ezen követelményeket szabályozzák, az előírás nem tartalmaz többlet követelményt, ezért az előírás törlendő.	Egyéb javaslatok, mely a munkarész értelmezését elősegíthetik <u>Ad. 1.§ g):</u> Javításra került. <u>Ad. 2. § (4):</u> Kiegészítésre került. <u>Ad. 4. § (1) b):</u> Az „egyéb fő rendeltetést kiegészítő funkciók” felsorolása itt nem lehetséges, mert azok az egyes építési övezetekben változik. <u>Ad.9. § a):</u> Meghagyása a könnyebb és egyértelműbb szabályzat használata érdekében célszerű.

<u>9. § b):</u> Amennyiben a cél a beépítésre szánt területek történő szabályozás, abban az esetben az előírás kiegészítése javasolt a következők szerint „Az (1) bekezdés szerinti, beépítésre szánt területen belüli új magánutak (szabályozási) szélessége ...”. Javasolt a végforduló méretének előírása is.	<u>Ad.9. §b):</u> A szakmai javaslat nem értelmezhető, ezért változatlan formában maradt.
<u>10. §:</u> az előírás nem tartalmaz építésügyi előírást, ezért törlendő.	<u>Ad. 10.§:</u> Megtartása javasolt, mivel az a szabályozási terv, magasabb szintű jogszabályi tartalom értelmében kötelező eleme.
<u>11. § (2):</u> javasolt az 1. §-ban a fogalom-meghatározások között szerepeltetni.	<u>Ad. 11.§ (2):</u> Javításra került oly módon, hogy a fogalom-meghatározásnál szereplő rész a 11. § (2)-hoz került, és a fogalomhoz tartozó alkalmazási szabály került a helyére.
<u>14. § (4):</u> az előírás törlendő, tekintettel arra, hogy nem építési szabályt határoz meg.	<u>Ad.14.§ (4):</u> Törlésre került.
<u>15. § (1) és (3):</u> az előírások HÉSZ-ben történő szabályozása felülvizsgálandó.	<u>Ad. 15. § (1) és (3):</u> Javításra került.
<u>26. cím:</u> „város” szövegrész helyett „település” szövegrész alkalmazása a 33. címmel összhangban.	<u>Ad. 26. §:</u> A szabályozási terv és azzal összhangban a Hész, a következőket tartalmazza: - 24.§ (1): „Telken belüli kötelező fásítás” - 24.§ (2): Telken belül zöldfelületeként kialakítandó terület. A „Beültetési kötelezettség” a Hész. tervezetéből törölve lett.
<u>33. § (7):</u> az előírás nincs befejezve.	<u>Ad. 33. § (7):</u> Az előírás szövege befejezésre került, illetve a hivatkozás ide került.
<u>37. cím:</u> üres, nem tartalmaz címet, törlendő.	<u>Ad. 37.§ cím:</u> Javításra, illetve átszámozásra került.
<u>47. § (1):</u> a települést az ökológiai hálózat pufferterrülete is érinti, melyhez kapcsolódó előírások rögzítése is javasolt.	<u>Ad. 47.§ (1):</u> Lásd: Ad. 15.§ (2).
Szabályozási terv	Szabályozási terv
A szabályozási terven a különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) építési övezetben rögzített ingatlan/ingatlanok körül 300 méteres védőtávolság rögzítése	Feltüntetésre került. Megjegyzés: A hivatkozott jogszabály véleményünk szerint, nem azt tartalmazza,

szükséges. Hivatkozás: 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet 5. § Amennyiben a vízgazdálkodási területek parti sávval rendelkeznek, abban az esetben azok adatszolgáltatásban megadott méretét a szabályozási terven jelölni szükséges. Hivatkozás: 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet A tervezett „Különleges lakó terület” („Kb-L”) a hatályos terveken erdőterületbe sorolt terület. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 30/B. § (2) bekezdés előírása alapján lakóterületbe nem sorolható be. Az Országos Erdőállomány Adattárban található erdő területek pl. „2/C”, „11/E”, „11/F”, „12/B”, „14/A”, „19/F” és „21/J” jelű erdőterületbe történő sorolása szükséges a településfejlesztési terven és szabályozási terven.	hogy hogy egy mezőgazdasági üzemi terület körül, függetlenül az ott folyó tevékenységtől, legalább 300 méteres védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságot a működési engedélyben, a környezetvédelmi hatóság állapítja meg. Szakmai szempontból nem tartjuk helyesnek, a védőtávolság működési engedélyben foglaltakkal szemben, általánosan kijelölt 300 méteres védőtávolság jelölését a szabályozási terven. Bocskai kert esetében egy mezőgazdasági üzem található, a külterület déleleti (távoli) részén, ahol a 300 méteres védőtávolság feltüntetése nem jelent nehézséget, így feltüntetésre került. Nincs ilyen a településen, ezért külön jelölés nem szükséges. Javításra került. A felsorolt erdőrészelete közül három már a hatályos szabályozási terven is beépítésre szánt területeként van kijelölve. (Általános gazdasági terület, ipari gazdasági terület, kertvárosias lakóterület.) Ezek beépítésre szánt területeként való megtartása jogszerű. A további megjelölt erdőrészeletek a földhivatali nyilvántartás szerint és a valóságban is szántó területek. Véleményünk szerint az Erdészeti Hatóság adattára nincs frissítve, ezt javasolt jelezni feljűk. Ennek értelmében a terven most ez nem kezelendő. (A hivatkozott Webes nyilvántartás tájékoztató jellegű. A hivatalosan megkapott adatbázis, mely az erdőterületeket tartalmazza, figyelembe vételre került.)
---	---

Kelt, Bocskai kert, 2024. május 09.

A táblázatot összeállította:

Marosán Andrea sk.
mb. települési főépítész

Zsemberi István sk.
okleveles építészmérnök
építész vezető tervező
vezető településtervező

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

[illegible]

feltételhez kötött / kedvezményes paraméter:

„F”

„F1” Hész: 33.§ (8) a) pont előírásban megfogalmazott feltétel

„F2” Hész: 31.§ (3) a) pont előírásban megfogalmazott feltételhez kötött, további engedmény

*Hész: 42§ (3) a) pont előírásban megfogalmazott feltétellel

**Hész: 42§ (3) b) pont megfogalmazott engedmény

Bocskalkert - Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések – I. Beépítésre szánt területek /építési övezetek

Általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Környezeti lakóterület				Település központi terület			Hévízfűtési terület			Környezeti szolgáltatói terület	Általános terület	Egyéb Ipari terület	Beépítésre szánt Különleges területek				
	Lke-1	Lke-2		Lke-3	Lke-4	Vt-1, Vt-1x	Vt-2	Vt-3	Üh-1	Üh-2	Üh-3	Gk-sz-1	Gó-1	Gipe-1	K-Rek Rekreációs és sportolási célú	K-Szg Szociális gazdaság	K-Mű Mezőgazdasági üzemi	K-Md-1 Időszórakoztató
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																		
1.1. lakás	X	X		X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2 F1	2 F1		2 F1	2 F1	F2	F2	F2										
1.2. iroda	X	X		X	X	X	X	X	F	F	T	X	X	X	F	X	X	F
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma																		
1.3. üdülő	T	T		T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma									1	F1	F1							
1.4. szolgálati lakás	X	X		X	X	X	X	X	T	T	T	F*	F*	T	T	X	T	X
1.5. tulajdonosi lakás	X	X		X	X	X	X	X	T	T	T	F*	T	T	T	X	T	X
1.6. egészségügyi	F	F		F	F	X	X	X	F	F	F	F*	F	F	X	T	T	T
1.7. szociális	F	F		F	F	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T
1.8. hitéleti	F	F		F	F	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T
1.9. igazgatási	T	T		X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	X	T		X	X	X	X	X	T	T	T	F*	F	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	X	T		X	X	X	X	X	T	T	T	T	F	T	F	X	T	T
1.12. oktatási	X	T		X	X	X	X	X	T	T	T	F*	F	T	X	X	F	T
1.13. kulturális	X	T		X	X	X	X	X	F	F	F	T	T	T	X	T	F	X
1.14. közösségi szórakoztató	T	T		T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T

[illegible]

[illegible]

Általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Kerékvárosias lakóterület				Település központ terület			Hévígépítkezés lakóterület			Kereskedelmi szolgáltató Gazdasági terület	Általános Gazdasági terület	Egyéb Ipari Gazdasági terület	Beépítésre szánt különleges területek					
	Lke-1	Lke-2			Lke-3	Lke-4	Vt-1, Vt-1x	Vt-2	Vt-3	Üh-1	Üh-2	Üh-3	Gks-1	Gd-1	Gipe-1	K-Rek Rekreációs és sportolási célú	K-Szg Szociális gazdaság	K-Mű Mezőgazdasági üzemi	K-Id-1 Idegenforgalmi célú
3. Egyéb építmények																			
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T			T	T	T	T	T				X	X	X	X	T	X	T
3.2. lakókocsi	T	T			T	T	T	T	T				T	T	T	F	F	T	T
3.3. egyéb, épületek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T			T	T	T	T	T				T	T	T	F	T	F	T
3.4. egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint: melléképületek	X	X			X	X	X	X	X				X	X	X	X	X	X	X

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

- elhelyezhető (X),
- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – a Hész is tartalmaz feltételeket (F)
- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – csak az Ötök határozza meg feltételeket (F*)
- tiltott (T)
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)
- „F1” Hész 30 § (3) a) pontjában megfogalmazott feltétel
- „F2” Hész 33 § (8) b) pontjában megfogalmazott feltétel
- „F3” Hész 34 § (4) c) pontjában megfogalmazott feltétel

Bocskai kert - Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések – II. Beépítésre nem szánt területek / övezetek

[illegible]

[illegible]

Általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Bepüzlésre nem szánt különböző területek					Zöldterületek		Erdő területek			Vízgazdálkodási terület	Ködekedési célú területek		Mezőgazdasági területek			
	Kb-T (térmető)		Kb-Erh	Kb-Kf (Nyápegotempark)	Kb-B (homokhánya)	Zkp (közpark)		Ee Egyéb erdő	Er rekreációs erdő	Ev Védetni erdő	Vg	Köu	Köe	Má-1 általános	Má-2 általános	Mt Táj	Mk kert gazdasági
2. Melléképítmények																	
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X		X	X	X	X		X	X	X	F*	X	X	X	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X		X	X	X	X		X	X	X	F*	X	X	X	X	X	T
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirkatszékény	F		X	T	T	X		F	X	T	F*	F	X	X	X	X	T
2.5. kerti építmény	X		X	T	T	X		X	X	T	F*	T	X	X	X	X	T
2.6. hűsfüstölő, jégverem, zöldsegerem	T		T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	X	X	X	T
2.7. állatól, állatkifutó	T		X	T	T	T		T	F	T	T	T	T	X	X	X	T
2.8. trágyatároló	T		T	T	T	T		T	F	T	T	T	T	X	X	T	T
2.9. komposztáló	F		X	T	T	T		F	F	T	T	F	T	X	X	X	T
2.10. siló	T		T	T	T	T		F	F	T	T	T	T	X	X	T	T
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T		T	T	F	T		T	T	T	T	T	T	F*	F*	T	T
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	F		F	X	T	X		X	X	X	F*	F	T	X	X	X	T

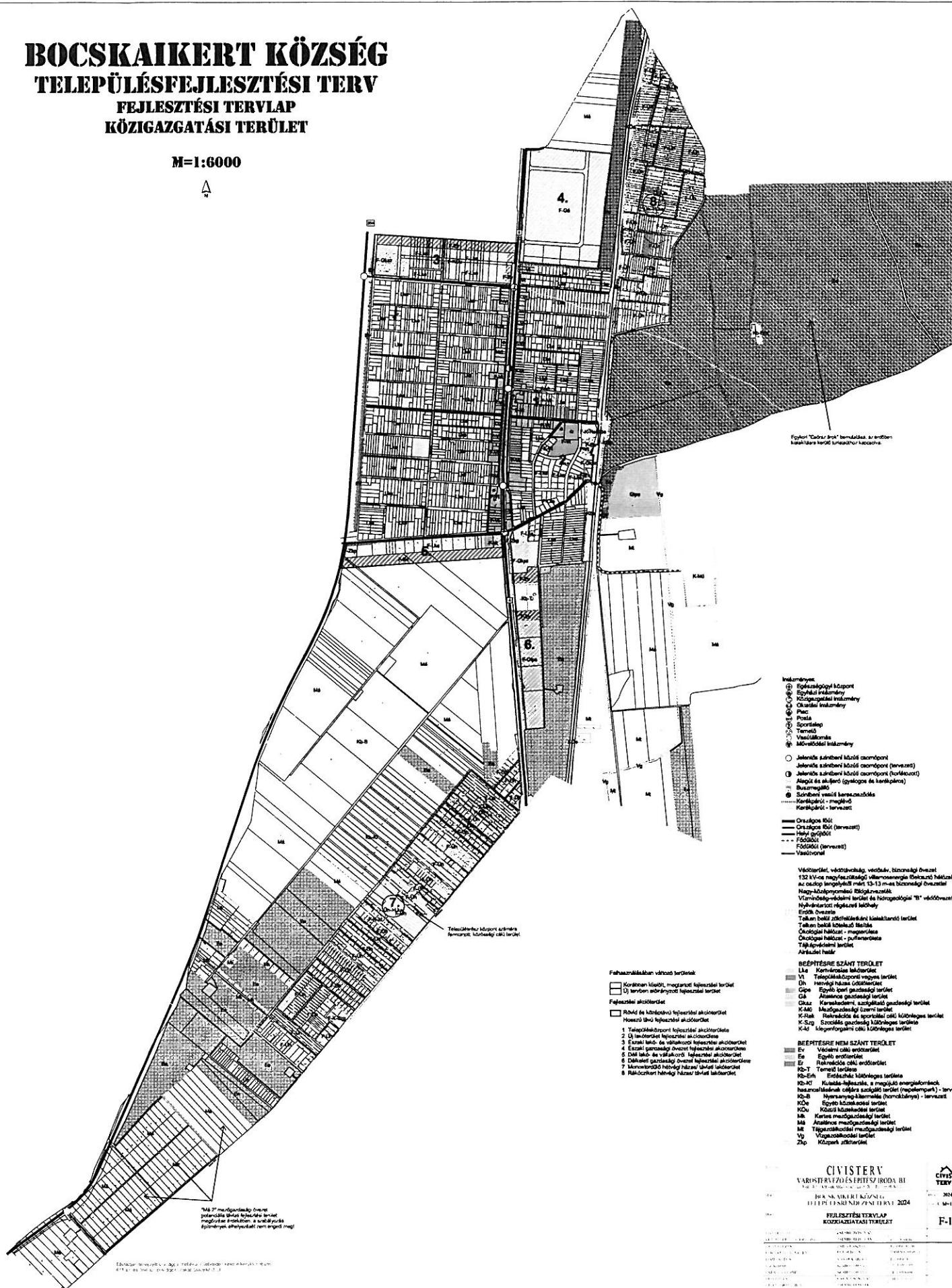
Általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Beépítésre nem szánt különléges területek					Zöldterületek		Erdő területek			Vízgazdálkodási terület	Közelítési célú területek		Mezőgazdasági területek			
	Kb-T (temető)		Kb-Erh	Kb-Kf (Napelempark)	Kb-B (homokbánya)	Zkp (közpark)		Ee Egyéb erdő	Er rekreációs erdő	Ev Védelmi erdő	Vg	Köu	Köe	Má-1 általános	Má-2 általános	Mt Tűj gazdálkod	Mk kert gazdasági
3. Egyéb építmények																	
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T		T	T	F	T		T	T	T	T	X	T	X	X	T	T
3.2. lakókocsi	T		T	T	F	T		T	T	T	T	T	T	F	F	T	T
3.3. egyéb, épületek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T		T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	F*	F*	T	T
3.4. egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint: „Melléképületek”	X		X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

- elhelyezhető (X),
- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – a Hész is tartalmaz feltételeket (F)
- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – csak az Oték határoz meg feltételeket (F*)
- tiltott (T)
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)

M=1:6000

△



Fogyó: "Cédrus Érték" bemutatása, az erdőben
kutatás (Kármán István) és a természetvédelem (Kármán István)

- Indokmányok
 - 1. Egyháziokmányok
 - 2. Egyházi indokmányok
 - 3. Közigazgatási indokmányok
 - 4. Oktatási indokmányok
 - 5. Piac
 - 6. Posta
 - 7. Sportalap
 - 8. Termék
 - 9. Víz/Állomások
 - 10. Művelődési indokmányok
- 11. Jelenléti szabinári kúti szabináriok
- 12. Jelenléti szabinári kúti szabináriok (szabinári)
- 13. Jelenléti szabinári kúti szabináriok (szabinári)
- 14. Alapítványok (szabinári)
- 15. Szabináriok
- 16. Szabináriok
- 17. Szabináriok
- 18. Szabináriok
- 19. Szabináriok
- 20. Szabináriok
- 21. Szabináriok
- 22. Szabináriok
- 23. Szabináriok
- 24. Szabináriok
- 25. Szabináriok
- 26. Szabináriok
- 27. Szabináriok
- 28. Szabináriok
- 29. Szabináriok
- 30. Szabináriok
- 31. Szabináriok
- 32. Szabináriok
- 33. Szabináriok
- 34. Szabináriok
- 35. Szabináriok
- 36. Szabináriok
- 37. Szabináriok
- 38. Szabináriok
- 39. Szabináriok
- 40. Szabináriok
- 41. Szabináriok
- 42. Szabináriok
- 43. Szabináriok
- 44. Szabináriok
- 45. Szabináriok
- 46. Szabináriok
- 47. Szabináriok
- 48. Szabináriok
- 49. Szabináriok
- 50. Szabináriok
- 51. Szabináriok
- 52. Szabináriok
- 53. Szabináriok
- 54. Szabináriok
- 55. Szabináriok
- 56. Szabináriok
- 57. Szabináriok
- 58. Szabináriok
- 59. Szabináriok
- 60. Szabináriok
- 61. Szabináriok
- 62. Szabináriok
- 63. Szabináriok
- 64. Szabináriok
- 65. Szabináriok
- 66. Szabináriok
- 67. Szabináriok
- 68. Szabináriok
- 69. Szabináriok
- 70. Szabináriok
- 71. Szabináriok
- 72. Szabináriok
- 73. Szabináriok
- 74. Szabináriok
- 75. Szabináriok
- 76. Szabináriok
- 77. Szabináriok
- 78. Szabináriok
- 79. Szabináriok
- 80. Szabináriok
- 81. Szabináriok
- 82. Szabináriok
- 83. Szabináriok
- 84. Szabináriok
- 85. Szabináriok
- 86. Szabináriok
- 87. Szabináriok
- 88. Szabináriok
- 89. Szabináriok
- 90. Szabináriok
- 91. Szabináriok
- 92. Szabináriok
- 93. Szabináriok
- 94. Szabináriok
- 95. Szabináriok
- 96. Szabináriok
- 97. Szabináriok
- 98. Szabináriok
- 99. Szabináriok
- 100. Szabináriok

Védőterület, védőzóna, védőszal, biztonsági övezet
132 kV-os nagyfeszültségű villamosenergia (Belső) hálózati
az óvadék terjedési mértéke 13-13 m-es biztonsági övezettel
Nagy-közlekedési hálózati hálózati
Vízminőség-védelmi terület és hidrológiai "B" védőövezet határa

Nyilvánított megítélés jelölései
Erdők övezete
Tallusz nélküli zöldséjű kocsma terület
Tallusz nélküli kocsma terület
Ökológiai határolás - megismerés
Ökológiai határolás - purifikáció
Tájak ökológiai terület
Általános terület

- BÉLÉPTÉRSÉ SZÁNT TERÜLET**
- Lke Kertvárosias lakóterület
- VI Településközponti vegyes terület
- Dh Helyi közúti közlekedési terület
- Gpe Egyéb közgazdasági terület
- Gá Általános gazdasági terület
- Gsz Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- K-MG Mezőgazdasági szelvény terület
- K-Rsk Rekreációs és sportcéli (old.) községi terület
- K-Sz Szőlőszőlő gazdasági községi terület
- K-MGf Képgazdasági (old.) községi terület

- [illegible]

CIVISZTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT.
1046 BUDAPEST, VILÁGOS U. 10. E. 1. EM. 104
TEL: 06-1-461-0000 FAX: 06-1-461-0001
E-MAIL: CIVISZTERV@CIVISZTERV.HU
WWW.CIVISZTERV.HU

BORSKAIKERT KÖZSÉG
ÉPÍTÉSESRŐL KÉSZÜLT 2024

**FEJLESZTÉSI TERV
KÖZGAZDASÁGI TERÜLET**

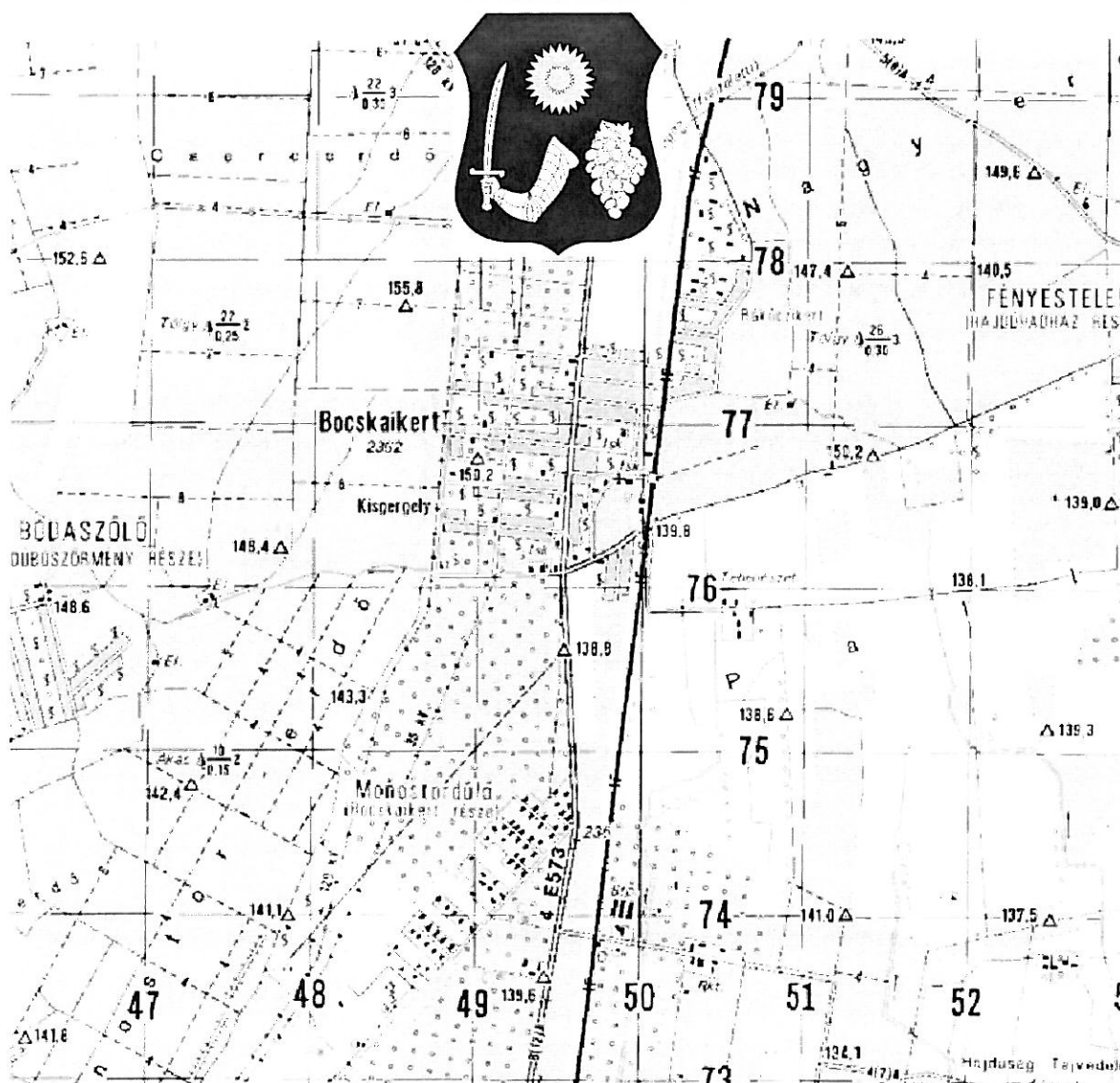
**CIVIS
TELE**

2024-05

1 50-1 6000

F-1

BOCSKAIKERT KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV - 2021 -



Készült Bocskai kert Község
Önkormányzatának megbízásából 2023/ 2024



CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
4025 Debrecen, Antall József utca 26-28.



CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT.

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Sándor köz 4/3.
Iroda: 4025 Debrecen, Antall József u. 26-28. I/4.
Tel: (30) 9818-172
Email: civisterv @ civisterv.hu

BOCSKAIKERT KÖZSÉG

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

- 2024 -

Jóváhagyva Bocskai kert Község Képviselő-testületének
.../2024.(....) számú határozatával

• **Megbízó:**

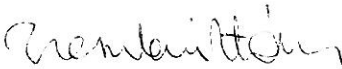
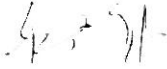
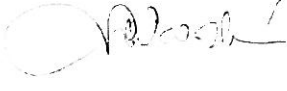
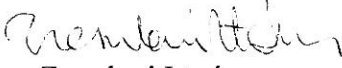
Bocskai kert Község Önkormányzata



CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT.

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Sándor köz 4/3.
Iroda: 4025 Debrecen, Antall József u. 26-28. I/4.
Tel: (30) 9818-172
Email: civisterv @ civisterv.hu

**Bocskai kert Község Településfejlesztési terv
kidolgozásában közreműködött**

Képviselt szakág	név, jogosultság	
Vezető településtervező: Területrendező tervező	Zsemberi István TT/1-09-0016 TR-1-09-0016	
Környezetalakítás, tájrendezés:	Zsila László TK-09-0583/06	
Környezetvédelmi tervező:	Lévai Béla HBM MK 09-0036	
Közlekedés tervező:	Vasas Károly Tkö / 09-0285	
Vízi közmű tervező:	Szabó Lóránt TV-T-/09-0408	
Energia közmű tervező:	Szabó Lóránt TE-T-/09-0408	
Hírközlés tervező:	Lakatos István TH-T-15-0342	
Térinformatikus:	Zsemberi Márk	
Debrecen, 2024. január		 Zsemberi István ügyvezető

TARTALOM

Bevezetés – jogszabályi háttér	5
1. JÖVŐKÉP	9
1.1. Bocskai kert Község jövőképe	9
1.2. A településfejlesztési elvek rögzítése	10
2. STRATÉGIA.....	12
2.1. A rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési célok meghatározása	12
2.2. a településfejlesztési célok rendszere a célok összefüggései.....	26
2.2.1. A jövőkép megvalósítását szolgáló fejlesztési prioritások, vagyis a tematikus célok stratégiai célonként	27
2.3. A célok elérését segítő integrált és tematikus beavatkozási területek	29
2.4. Az épített és természeti örökség védelme követelményei	31
3. CSELEKVÉSI PROGRAM	36
4. FEJLESZTÉSI TERVLAP.....	50

Bevezetés – jogszabályi háttér

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) a településrendezési tervek készítésének folyamatát, az egymásra épülő munkarészek jóváhagyásának rendjét, a tervek tartalmát és formáját új alapokra helyezte. A **Településtervet**, mint a települések jelenét és jövőjét jelentősen befolyásoló dokumentumot (dokumentumokat), szerepükhöz méltóan, alapos előkészítés után, az **érdekeltek (lakosság, érdekképviselői és államigazgatási szervek, hatóságok) széles körű bevonásával kell készíteni.**

A Településterv készítésének első, indító része, a megalapozó vizsgálatok elkészítése volt. A 419/2021. (VII.15.) „a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló Kormány rendelet határozza meg az új Településterv elkészítendő munkarészeinek tartalmát.

- | | |
|-------------|---|
| I. kötet: | Megalapozó vizsgálat |
| II. kötet: | Alátámasztó javaslat |
| III. kötet: | Településfejlesztési terv (jelen kötet) |
| IV. kötet: | Településrendezési terv
(Helyi Építési Szabályzat és mellékletét képező Szabályozási terv) |

A **Településfejlesztési terv és a Településrendezési terv** (Helyi építési szabályzat és mellékletét képező szabályozási terv) **egy folyamatban** kerül véleményezésre, majd jóváhagyásra.

A Településfejlesztési terv célja (419/2021. (VII.15.) Korm.r. 10. § (1))

„A fejlesztési terv a település jövőképeinek meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására **rögzíti** azokat a rövid, közép- és hosszú távú **célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat**, fejlesztéseket, intézkedéseket, **amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana.**”

A településfejlesztési tervezés alapvető dokumentuma a Településfejlesztési terv. A Településfejlesztési terv feladata olyan célrendszer kialakítása, amely hosszú távra irányt mutat a település lakosságának és vezetésének a település fejlesztésével kapcsolatos döntések meghozatalában. A Településfejlesztési terv egyben vezetési eszköz, amellyel a települési önkormányzat irányítani tudja, hogy a fejlesztés során honnan hová akar eljutni. Bemutatja azokat a tájékozási pontokat, amelyek az állandóan változó környezethez való igazodás során a célok megvalósításához vezetnek. A Településfejlesztési terv integrálja a település folyamatos működésének, fejlesztésének és vezetésének feltételeit. A koncepció alapján a települési önkormányzat és a helyi társadalom tagjai a közös célokra és értékekre összpontosítanak a társadalmi egyetértés alapján. A Településfejlesztési terv egyidejűleg a települési önkormányzat, mint szervezet feladatainak programja, illetve a szervezetfejlesztés és az ellenőrzés dokumentuma.

A Településfejlesztési terv célja: A település „küldetésének”, jellegének, a távlati fenntartható fejlesztés fő céljainak, stratégiai és cselekvési irányainak meghatározása, a társadalmi, gazdasági és környezeti (művi és természeti) szempontok integrálásával, együttes kezelésével, és ezzel a tovább tervezés megalapozása, mind a közösségi stratégiai-operatív, mind a rendezési-szabályozási tervezés számára, egyúttal a közös célok irányába mutató privát aktivitások generálása, illetve csatornázása.

A Településfejlesztési terv feladata

A Településfejlesztési terv feladata **meghatározni a település jövőképét**, a közösség érdekeinek legjobban megfelelő **megoldást adni a legfontosabb társadalmi, gazdasági, műszaki, intézményi és környezeti problémákra**, valamint megmutatni az alkalmazkodás lehetőségét a hazai és nemzetközi fejlődési trendekhez.

A Településfejlesztési terv **hozzásegíti a döntéshozókat** ahhoz, hogy megtalálják az optimális megoldásokat **az erőforrások legjobb felhasználásához**.

A Településfejlesztési terv útmutatásul szolgál a döntési mechanizmus működtetéséhez, a tervezéshez és végrehajtáshoz, illetve az ellenőrzéshez szükséges szervezetek létrehozásához, a lakossági, a vállalkozói és egyéb csoportok, valamint a helyi politikai döntéshozók érdekeinek harmonizálásához.

A képviselő-testület gazdasági programot, oktatási, művelődési, kulturális, szociális, környezetvédelmi, egészségügyi és sport koncepciót dolgozott, illetve dolgoz ki, közép és hosszútávra, melyben a település igényeit fogalmazza meg a térséggel összhangban. A település életét és távlati fejlődését egy-egy témában meghatározó koncepciókat a rendezési terv készítéséhez, a terv jellege által igényelt mélységig fel kell használni, be kell építeni.

A Településfejlesztési Terv elkészítéséhez – többek közt – az alábbi dokumentumok kerültek felhasználásra:

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve
(Elfogadva a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendeletével.)
- Hajdú-Bihar Megyei Területfejlesztési Koncepció
(Elfogadva a 43/2021. (V. 6.) elnöki határozattal.)
- Hajdú-Bihar Megyei Területfejlesztési Stratégiai és Operatív Program (2021-2027)
(Elfogadva a 44/2021. (V. 6.) elnöki határozattal.)
- Bocskai kert Község Gazdasági programja

Bocskai kert Község egészére vonatkozó SWOT elemzés

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<u>Térszerkezeti helyzet</u> • Kedvező földrajzi elhelyezkedés • Debrecen vármegyei székhely közelsége • M35 autópálya közelsége, kapcsolat Debrecen felé, (az épülő BMW gyár felé) • M3 autópálya közeli csomóponti kapcsolata (kapcsolat Budapest, és Nyíregyháza-Záhony –Ukrajna felé) • Szomszédos megye-székhely (Nyíregyháza) közelsége • Autópálya kapcsolat Miskolc városához • Szlovák határ közelsége (Tornyosnémeti 90 km) <u>Gazdaság</u> • Jó elérhetőségű, vállalkozásra alkalmas fejlesztési területek állnak rendelkezésre. • Autópályák közelsége • Erdőterületek <u>Természeti- táji adottságok</u> • Jó minőségű, mezőgazdasági termelésre alkalmas löszháti földterületek. • A természeti környezet értékei. (Térségi jelentőségű tájkép-védelmi terület, Natura 2000 madárvédelmi, és természetmegőrzési területek. • GMO mentesség. <u>Lakásépítés, ingatlangazdálkodás</u> Debrecenben rendkívüli módon megemelkedett ingatlan és lakás árak, a közeli, jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező Bocskai kert az építeni szándékozók körében nagyon „népszerű” Kertvárosias lakókörnyezet az igény.	<u>Térszerkezeti helyzet</u> - <u>Természeti- táji adottságok</u> • A mezőgazdaság általános gazdasági problémái. • A gazdálkodás szempontjából ideális nagyságú területek kialakítását nehezítő tulajdonviszonyok. • A mezőgazdasági termékek piacvesztése <u>Gazdaság</u> • Hiányzó működő tőke • Integráció elmaradottsága • Feldolgozó ipar jelentős elmaradottsága • Szakképzett szakemberek hiánya <u>Lakásépítés, ingatlangazdálkodás</u> Az egykori zártkertekből kialakult központi belterület, szerkezetében, telekösszetételében, sok megoldásra váró problémát hordoz. Keskeny utak, melyek szabályozási módszerrel történő szélesítését nehezítik a meglévő, korábban, vagy szabálytalanul elhelyezett épületek, kerítések, közmű bekötések. A két különálló korábbi zártkert (Mosostordülő és Rákóczikert) átmeneti szabályozásnak szánt hétvégi házas üdülőterületi övezeti besorolása ellenére is rendkívül „népszerű” az építetők körében, pedig itt a fenti problémák még nagyobb mértékben jelentkeznek. AE területek lakóövezetté nyilvánításához hiányoznak a közművek, és azok elhelyezéséhez szükséges közterületek mérete (utak szabályozási szélessége) sem elegendő.

LEHETŐSÉGEK

Térszerkezeti helyzet

- Az európai közlekedési folyosók mentén hosszú távon megvalósuló fejlesztések kedvezően érintik a térség közlekedés földrajzi pozícióját.
- Együttműködési lehetőségek a közeli Debrecennel, Debrecen közigazgatási területének északnyugati oldalán épülő BMW gyárral, Téglással és Hajdúhadházzal.
- A környező településekkel kialakult, főként intézményi ellátásra alapuló kapcsolat tovább fejlesztése.
- Két megyeszékhellyel (Debrecen, Nyíregyháza) is továbbfejleszthető kapcsolatok. A települést nyugati oldalon elkerülő 354 sz. országos főút tervezett 2x2 sávossá történő bővítése. A 471 sz. főút tervezett közúti kapcsolatának kiépítése a 354. sz. főútra. (A Debrecen keleti elkerülő út részét képező útszakasz megépítésével.) A vármegye székhely irányába tervezett elővárosi közlekedés megvalósítása.

Természeti- táji adottságok

- Kerékpáros és lovas túraútvonalak kiépítése
- Erdősítés, környezetépítés.
- A mezőgazdaságból élők körének fejlesztése, bővítése.
- Agroturizmus.

Gazdaság

- Az európai közlekedési folyosók mentén hosszú távon megvalósuló fejlesztések még kedvezőbb helyzetbe hozzák a térség közlekedés-földrajzi pozícióját.
- M35 autópálya Romániai szakaszának tovább-építése.
- Fentiekre alapozottan új gazdasági vállalkozások betelepülése, az előkészített ipari területekre.

Lakásépítés, ingatlangazdálkodás

- Bocskai kert az ingatlanfejlesztők, lakásépítők körében, adottságai miatt továbbra is nagyon keresett.

VESZÉLYEK

Térszerkezeti helyzet

- Befektetők, tőkeerős vállalkozások hiányában, vagy nem reálisan megfogalmazott fejlesztési elgondolások miatt sikertelenné válhatnak a tervezett fejlesztések.
- Általános gazdasági recesszió befolyásolhatja a település fejlődését.

Természeti- táji adottságok

- A gazdasági recesszió miatt az értékes földterületeket nem sikerül optimális módon hasznosítani,
- Nem sikerül a mezőgazdasági termékeket a kívánt mértékben és módon helyben feldolgozni és értékesíteni.

Gazdaság

- Nem sikerül befektetőket találni a tervezett gazdaságfejlesztéshez
- A mezőgazdasági vállalkozások termékszerkezete, földhasználata
- Nem sikerül az értékes épített értékek megőrzése

Lakásépítés, ingatlangazdálkodás

- A Bocskai kert ingatlankörébe iránti felfokozott érdeklődés, olyan mértékű lakásépítéseket, lakosság szám növekedést eredményezhet rövid távon, melyek közmű és közösségi szolgáltatási igényeit a település nem tudja biztosítani. Szükséges olyan szabályozási technikák bevezetése, mely megfelelő keretek között tartja a lakásépítéseket!

1. JÖVŐKÉP

1.1. Bocskai kert Község jövőképe

0

- ☐ A település kihasználva rendkívül kedvező térszerkezeti helyzetét, Debrecen közeli kertvárossá fejlődik. A települést nyugati oldalon elkerülő 354 sz. országos főút tervezett 2x2 sávosra történő bővítésének, valamint a 471 sz. főút tervezett közúti kapcsolatának a 354. sz. főútra történő kiépítésével, (A Debrecen keleti elkerülő út részét képező útszakasz megépítésével.) még kedvezőbb közlekedési kapcsolatai alakulnak ki.
- ☐ A vármegye székhely irányába tervezett elővárosi közlekedés megvalósításával, még tovább javul a település elérhetősége.
- ☐ A település népességszáma, kedvező közlekedési adottságaira, a vármegyeszékhely közelségére való tekintettel tovább növekszik, távlatában a jelenlegi 4200 fő eléri a 6500 főt és a település kertvárosi ragot szerez.
- ☐ A helyi hagyományára alapozva sikerül, lokálpatrióta szellemiségű közösséget kialakítani, amely nem csak a helyi gazdasági tevékenység sebezhetőségét csökkenti, hanem a társadalmi gondoskodás szempontjából is meg tud felelni a kihívásoknak.
- ☐ A helyi erőforrások és a növekedés által létrehozott vagyon intelligensen, hatékonyan és méltányosan kerül felhasználásra és elosztásra, melynek során elsőbbséget élvez a lakóterületek út és közmű fejlesztéseinek, a közösségi ellátó intézmények, az egészséges kertvárosi lakókörnyezet ütemes fejlesztése.
- ☐ A település az „alvóvárosi jelleg” jellemzőit túllépve, gazdasági- környezetet nem terhelő ipari vállalkozásokat településre vonzásával, új munkahelyeket teremt.
- ☐ Bocskai kert kiemelt figyelmet fordít a helyi erőforrások –különösen a termőföldekre és azok tulajdonlására, és a humuszvagyon értékére, a vízkészletekre, az energiahatékonyságra, a biológiai sokféleség megőrzésére.

0

1.2. A településfejlesztési elvek rögzítése

A jövőkép felvázolása általánosságban és szektorok szerinti bontásban történik. Annak érdekében, hogy a felvázolt jövőkép megvalósuljon, részletesebb és apróbb lépések megtételére van szükség, a település életének valamennyi területén. Ezek az apróbb lépések azonban nem külön-külön, hanem egymással összefüggésben kezelhetők. Valamennyi lépést összefog egy általános és részletes célrendszer, amelyek néhány, de a szemléletet alapjaiban meghatározó elvek strukturálódnak.

Egy társadalmi közösség (család, település, ország) csak akkor életképes, ha az minél magasabb szinten alkalmas az önellátásra, önfenntartásra. Ennek hiányában függőségi viszony alakul ki, mely kiszolgáltatottá teszi azt. Cél a kiszolgáltatottság minél alacsonyabb szintre csökkentése, az önellátás, önfenntartás megerősítésével. Eszköze lehet a minél szélesebb körű foglalkoztatottság, ezáltal a szociális ellátási rendszer is csökkenthető a csak ténylegesen rászorulóknak (fogyatékosok, csökkent munkaképességűek, betegek) körére. Fontos, hogy a foglalkoztatottság növelése központjában az értékteremtés álljon. (Az emberek is szívesebben vesznek részt olyan programokban, melynek látják az értelmét, szemben az „alibi” munkákkal.) A szélesebb tömegek által létrehozott nagyobb érték nagyobb szétosztásra nyújt lehetőséget. Ebben kell szerepet vállalni az önkormányzatoknak. (A célok megfogalmazása, a végrehajtáshoz szükséges eszközrendszer feltárása, a koordináció, szervezés, kommunikáció az emberekkel, pályázatok, stb.)

Bocskai kert Településfejlesztési Terve egységbe kívánja szervezni azokat a lépéseket, amelyek megtételét célul jelöli meg, ennek az egységnek pedig három olyan fő elv a megtestesítője, amelyre valamennyi lépés során, együttesen figyelni szándékozik.

Ezek az elvek:

Élhetőség

Valamennyi átfogó és rész cél középpontjában a lakosság áll. Olyan célok kitűzésére van szükség, amely elsősorban az aktuális és potenciális helyben lakók életminőségét javítja, legyen szó akár a közösségi életéről, a társadalomról, gazdaságról, épített vagy természetes környezetről. A Településfejlesztési tervben belül csak olyan célok meghatározása elképzelhető, amely a települést élhető, emberközelű és emberközpontú településsé teszi.

Fenntarthatóság

Nem képzelhető el fejlődés, sem fejlesztés fenntarthatóság nélkül, hiszen az olyan lépések, amelyek fenntarthatósága nem biztosított, már rövidtávon is hiábavaló erőfeszítésnek vehetők. Ezért kiemelten fontos szempont, hogy valamennyi átfogó és rész cél megfeleljen a fenntarthatóság elvének, hogy a döntések ne csak rövid, hanem tartós eredményekkel járassanak valamennyi területen élő vagy itt megforduló ember számára a jelenben és az eljövendőben egyaránt.

Befogadás

A befogadó (inkluzív) fejlődés elve azt mondja ki, hogy valamennyi fejlesztéspolitikai lépés valamennyi Bocskai kertben élő emberhez szóljon. Minden, a Koncepcióban megfogalmazott cél, legyen az átfogó, vagy rész cél, valamennyi ott élőknek, vagy itt megfordulónak, szolgáljon egyenlő esélyeket, és meg kell előznie a kirekesztés és kirekesztettség valamennyi formáját.

Bocskai kert község Településfejlesztési tervét a település széles nyilvánossága bevonásával kívánja végrehajtani. Ez a biztosítéka annak, hogy a fejlesztési tervekben azok az elemek valósuljanak meg, melyek a település jövőjét, hosszú távú fejlődését és fejlesztését szolgálják.

A település fejlesztésének önkormányzat által megfogalmazott alapelvei:

- a térségi kapcsolatok erősítése,
- a település fejlesztésének összehangolása a megyei és térségi fejlesztési elképzelésekkel,
- a munkahelyteremtés,
- az építészeti arculat, a még meglévő építészeti értékek megőrzése,
- a település intézményinek pályázati forrásából történő továbbfejlesztése,
- az idegenforgalom, a turizmus fejlesztése,
- a népesség számának szinten tartása, ill. lehetőség szerinti emelése,
- a település megtartóerejének, a település potenciáljának növelése, ifjúságmegtartó, családbarát programok kidolgozása és megvalósítása
- a szolgáltatások fejlesztése,
- a természeti környezet fejlesztése, a belterületi zöldfelületek igényes kialakítása, a település elhelyezkedéséből adódó lehetőségek kiaknázása,
- a környezetvédelem, a környezetterhelések minimalizálása, az emberközpontú környezetszemlélet érvényre juttatása, a vidéki életforma népszerűsítése.

Követelmény a településfejlesztés széles nyilvánossága, ezzel kapcsolatosan

- a település honlapjának folyamatos fejlesztése, a községi újság szerkesztése,
- a képviselő-testület működésével kapcsolatos közérdekű adatok nyilvánossága,
- az intézményeknek, a civil szervezeteknek a településen rendezett programjainak nyilvánossága,
- a turisztikai kiadványok készítése.

A településfejlesztésbe be kell vonni a lakosságot, a vállalkozásokat és az önszerveződő közösségeket.

A településfejlesztés során figyelembe kell venni azokat a fejlesztéseket, programokat, melyekhez kapcsolódva gazdasági számítások igazolják azt, hogy a fejlesztés eredményeként az önkormányzat tartósan a korábbi éveknél magasabb bevétellel, illetve alacsonyabb kiadással számolhat.

2. STRATÉGIA

A stratégiában történik - a jövőkép megvalósítása érdekében -

- a) a rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési céloknak,
- b) a településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggései vázlatának,
- c) az integrált és tematikus beavatkozási területeknek és
- d) az épített és természeti örökség védelme követelményeinek

meghatározása, figyelembe véve a gazdasági szereplők települést érintő terveit és törekvéseit, valamint a helyi társadalom szükségleteit. A fejlesztési célokhöz fejlesztési céladatok és fejlesztési akcióterületek kerülnek meghatározásra.

2.1. A rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési célok meghatározása

A jövőbeni fejlesztési irányoknak és a település korábban már kidolgozott fejlesztési dokumentumainak megfelelően a jövőkép megvalósulását elősegítő átfogó célok:

Bocskai kert Község átfogó fejlesztését szolgáló cél, hogy a település kihasználva rendkívül kedvező, Debrecen közeli térszerkezeti helyzetét, és kiváló közlekedési kapcsolatait, minőségi lakhatást biztosító, kertvárossá fejlődjön. Olyan kertvárossá, ahol az életfeltételek folyamatos javulnak, az intelligens gazdálkodás megvalósításával, a növekedés által létrehozott vagyon hatékony és méltányos elosztásával, gyarapodnak a polgárai.

A Településfejlesztési terv, jellegét tekintve stratégiai dokumentum, mely alapvetően középtávon határozza meg a fejlesztési céljait és kijelöli az ezek eléréséhez szükséges feladatokat, megvalósítandó elképzeléseket.

Bocskai kert alábbiakban részletezésre kerülő kijelölt középtávú fejlesztési céljai kialakításakor alapvető elvárás volt, hogy azok összhangban legyenek a település hosszú távra vízionált jövőképével, hiszen a **jövőkép pozícionálja a települést**, meghatározza a társadalmi, gazdasági és épített környezeti domináns folyamatokat és állapotot. A jövőkép hosszabb időtávra, **2040-ig** kiterjedően kerül rögzítésre.

A település fejlesztésének átfogó és stratégiai céljai a jövőkép rövid és középtávú értékválasztáson alapuló megfogalmazása.

Átfogó cél:

Bocskai kert kihasználva rendkívül kedvező, Debrecen közeli térszerkezeti helyzetét, és kiváló közlekedési kapcsolatait, minőségi lakhatást és életfeltételeket biztosító, kertvárossá fejlődjön.

A fent kijelölt átfogó cél három középtávú stratégiai céllal érhető el. A célrendszert egyrészt a települési szintű tematikus célok (T), másrészt a településrészi szintű területi célok (TR) építik fel.

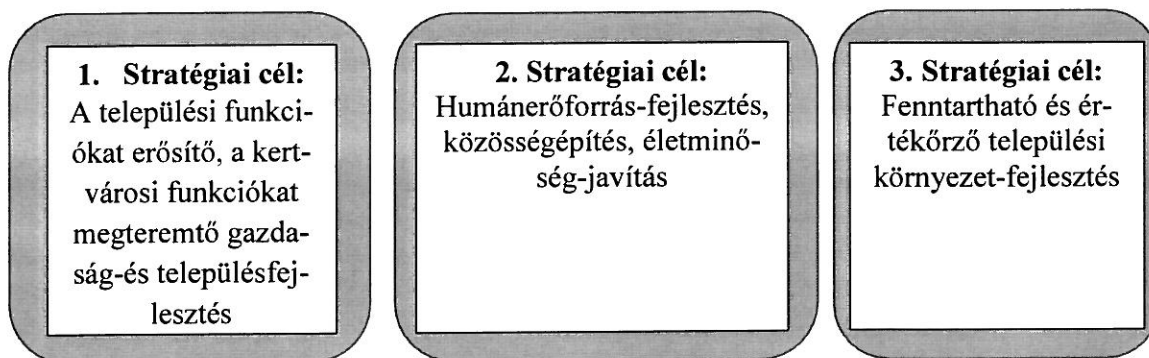
Jelen fejezet célja a középtávú célok részletes meghatározása. Kétféle cél kerül meghatározásra, melyeket horizontális célok kísérnek:

- **Tematikus célok (T):** Települési szintű tematikus célok, melyek a település egészére vonatkoznak, tematikus jelleggel kerültek megfogalmazásra, de nem szükségszerűen egy-egy ágazatra korlátozódó érvényességű célok.

A középtávú célok integrált jellegű célok, olyanok, melyek eléréséhez több tematikus/ágazati jellegű tevékenység koordinált végrehajtása szükséges. E célok kialakításánál fontos szempont, hogy a Fejlesztési terv nem kizárólag Bocskaikert település önkormányzata, hanem a település egészének tervezési alapdokumentuma, így tartalmazza azokat a célokat is, amelyek megvalósításáért az önkormányzat csak közvetve vagy részben lehet felelős, hiszen azokat állami, magán, vagy akár nonprofit szereplők valósítják majd meg.

- **Területi célok (TR):** Településrészi szintű területi célok, amelyek Bocskaikert egyes településrészeire javasoltak. E célok az adott településrész speciális problémáira keresnek választ, illetve megvalósulásukkal segítik a kiegyensúlyozott fejlődést.

Horizontális célok: kijelölésre kerültek olyan horizontális jellegű célok, mely minden fejlesztési tevékenységet és célmegvalósítást áthatnak, kísérnek, legyen az akár települési, akár településrészi vonatkozású. Ezen célok figyelembevétele elkerülhetetlen mind a tervezés, mind a megvalósítás során.



A stratégiai célok foglalják össze azokat a fontos fejlesztési irányokat, amelyek alapján Bocskaikert igyekszik elérni a jövőképpen megfogalmazott célokat, annak érdekében, hogy azokat elérjék 2040-ig.

A jövőkép megvalósítását szolgáló fejlesztési prioritások, vagyis a tematikus célok stratégiai célonként az alábbiak:

1.Stratégiai cél (S1): A települési funkciókat erősítő, a kertvárosi funkciókat megteremtő gazdaság-és településfejlesztés

A helyi fejlesztések fontos feladata részben az infrastruktúra és a humán erőforrások fejlesztésével a befektetők számára kedvező környezetet teremteni, de emellett a belső piaci igények kielégítését célzó helyi vállalkozások fejlesztését is elősegíteni.

Az „alvóvárosi jelleg” jellemzőit túllépve, gazdasági- környezetet nem terhelő ipari vállalkozásokat betelepítése az e célra kijelölt területekre, ezáltal helyi munkalehetőségek megteremtése.

A Debrecenben rendkívüli módon megemelkedett ingatlan és lakás árak miatt, a közeli, jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező Bocskai kertben megemelkedett lakásépítési igény olyan keretek közötti, szabályozási technikák és ütemezett megvalósítással történő kielégítése, mely nem hárít teljesíthetetlen terhet az önkormányzatra.

A vármegye székhely irányába tervezett elővárosi közlekedés megvalósításával, még tovább javítani, a környezetet kevésbé terhelővé tenni. a település elérhetősége.

1.1. Tematikus cél (T1.1): Közzolgáltatások fejlesztése

Az első tematikus cél a jövőképen belül a település tervezett **kertvárosi** funkciójának igényéből adódó szolgáltatások fejlesztésére fókuszál. A települési funkciók erősítése során meghatározó a nyújtott **közzolgáltatások** minőségének biztosítása, javítása, minél költséghatékonyabb biztosítása, a szolgáltatói attitűd kialakítása, illetve a közzolgáltatások elérhetőségének javítása, igénybevételének biztosítása. Azokat a fejlesztéseket, programokat kell előtérbe helyezni, melyekhez kapcsolódva gazdasági számítások igazolják azt, hogy a fejlesztés eredményeként az Önkormányzat tartósan a korábbi éveknél magasabb bevétellel, illetve alacsonyabb kiadással számolhat, illetve melyek munkahelyet teremtenek.

1.2.Tematikus cél (T1.2): Vonzó gazdasági környezet és erősödő helyi gazdaság

A gazdaságfejlesztés egyik legfontosabb célja, hogy az egyre erősödő „alvóvárosi” jelleg mellett, helyi gazdasági vállalkozások is létesüljenek, ezáltal munkahelyeket, és a közösség számára (a helyi iparüzési adókon keresztül) fejlesztési forrásokat teremtsenek.

Bocskai kert jövője és fejlődése szempontjából kiemelten fontos, hogy olyan helyi, a lakókörnyezetet azonban, semmilyen módon nem terhelő, és nem veszélyeztető gazdasággal is rendelkezzen, amely a Debreceni munkavállaláson kívül, alternatív lehetőséget is nyújt az itt élők számára.

A helyi lakosság minőségi ellátását szolgáló lakókörnyezet nem zavaró gazdasági tevékenységek létesítésének elősegítése, a településközpont valamint a gyűjtőutak mentén kijelölt, arra alkalmasnak minősített, egyedi szabályozású lakóövezetekben.

1.3. Tematikus cél (T1.3): Turisztikai fogadóképesség fejlesztése

Az idegenforgalom egyike azon területeknek, ahol még vannak kiaknázatlan lehetőségei a településnek. Magyarország egyre népszerűbb turisztikai célpont a külföldi lakosság számára, de jó ütemben fejlődik a belföldi turizmus is. A településen jelenleg a falusi turizmus keretében 6 vendégház működik. Vadászatok következtében jelentkező szállásigény, csárda, Debrecen közelsége (Virágkarnevál, Fesztiválok) miatt az igények növekedés várható.

Nyári időszakban jelentős a kerékpáros turizmus, mely most még átmenő jellegű, nem jelent huzamosabb itt tartózkodást.

Alternatív fejlesztési elképzelések:

- Fejleszteni kell a település turisztikai arculatát. Kiemelten kell kezelni azokat a fejlesztéseket, melyek turisztikailag kiemelkedő jelentőséggel bírnak, vonzerőt jelentenek.
- Az idegenforgalmi szempontból fontos közterületeken megfelelő pihenőhely kialakítása, zöldfelület fejlesztése.
- Településközpont fejlesztése-építése, kültéri játékok kiépítése
- Az önkormányzat honlapján szerepeltetni kell a turisztikai lehetőségeket, megjelenési lehetőséget kell biztosítani az idegenforgalommal foglalkozó vállalkozók számára is.
- Információs adatbázis kialakítása szálláshelyekről, programokról a település honlapján, szórólapokon, kiadványokban.
- Applikáció telepítése, amely tartalmazza a település idegenforgalmi információit.
- A legfontosabb kultúrtörténeti helyek esetében javasolt az önkormányzat számára elővásárlási jogot bevezetni. Javasolt olyan rendeltetést, funkciót kialakítani, mely megfelelő/ méltó kapcsolatot teremtet, a kultúrtörténeti értékkel. (Az emléktáblán kívül, park, emlék kert kialakítása, az ott létesülő új épületben emlékszoba, kiállítás kialakítása. Olyan közösségi funkció létesítése, ami kapcsolatban áll a kultúrtörténeti emlékekkel. (Pl. irodalmi kávéház, ifjúsági festőkör, kézműves ház, stb.)
- Amennyiben sikerül új polgármesteri hivatalt építeni, a jelenlegi könyvtárként, múzeumként, helytörténeti kiállítás céljára lenne hasznosítható. Parkját közösségi használatra lehetne megnyitni, fejleszteni.
- A vasútállomás épületének helyi védetté nyilvánításával, az emeleti résznek új funkciót javasolt adni. Ez lehetne például, a tulajdonosának egyetértése esetén, egy vasúttörténeti/ helytörténeti kiállítás. Lehetne egy vasútmodellezők számára kialakított terem/ játszó ház is, ahol terepasztalt is helyet kaphatna.
- Az igazgatási terület északkeleti részén lévő erdő területének turisztikai és a településen élők számára pihenési- rekreációs szerepe is lehet. E szerepkörében, javasolt az egykori „Csörsz árok” bemutatása, az erdőben kialakításra kerülő turistaúthoz kapcsolva.
- A Debrecen- Bocskai kert határán középkorban létező falu templomának, monostorának látogatók számára történő bemutatása.

2. Stratégiai cél (S2): Humánerőforrás-fejlesztés, közösségépítés, életminőség javítás

A második stratégiai cél a Jövőkép humán oldalára, emberi, jóléti, életminőségjavító aspektusaira koncentrál. A település fejlődése nagymértékben függ annak társadalmától, a társadalom szolidaritásától, az aktív helyi közösségek jelenlététől. A településen építeni kell és tovább kell erősíteni az alulról jövő közösségi és önkéntes kezdeményezéseket. Fontos szerep jut e cél keretében az köznevelési-humán szolgáltató elemeknek, a szemléletformáló és közösségépítő, közösségerősítő szempontoknak. Megtalálhatóak, de jelentős fejlesztésre- bővítésre szorulnak, azok a szolgáltatások, amelyek az ott élő felnőttek és fiatalok mindennapjait segítik és élhetővé teszik a települést, biztosítják az oktatás, az egészségügy, a szociális szféra segítő humán szolgáltatásait és a mindennapok alapvető közösségi infrastruktúráját, az intézményeket, szervezeteket. Fontos, hogy a nyújtott szolgáltatásokhoz egyenlő eséllyel jusson hozzá minden érintett, minden lakó. A megvalósuló fejlesztések révén fontos a helyi társadalom megerősítése, a lakosság igényeinek kielégítése, a magas életszínvonal biztosítása. A legfontosabb a magas színvonalú nevelés-oktatás, a kulturális- szabadidős-közösségi infrastruktúra, programkínálatának növekedése, mivel a lakosságszám növekszik, melyben a fiatalok aránya is egyre nagyobb. A társadalmi szolidaritás erősítése, a marginalizált életkörülmények oldása és a lokálpatriotizmus erősítése is a jövő egyik fontos feladata. A népességszám növekedése jellemzi a települést, mely önkormányzati válaszlépést igényel. A szomszédos Debrecenből, az ottani drágább ingatlanárak miatt számos család tervezi a jövőjét Bocskai kertben, melyeknek az életminőséget meghatározó, modern, kertvárosias lakókörnyezeti infrastrukturális lehetőségeit is meg kívánja teremteni a település.

2.1. Tematikus cél (T2.1): Társadalmi integráció erősítése – marginalizált élethelyzetek oldása

A település lakosságának egy jól meghatározható része (főként a külterületen elhelyezkedő két egykori zártkertből korábban kijelölt kertvárosias üdülőövezetben (Monostordülőben, de leginkább Rákóczi kert északi részén) igen nehéz életkörülmények közt él. A társadalmi különbségek csökkentése és a társadalmi integráció erősítése igen fontos elvárás, ahol a marginalizálódó, de magáért, fejlődéséért tenni akaró közösség segítséget kap. Cél, az e területeken jelentkező többrétű, társadalmi-gazdasági és infrastrukturális problémák csökkentése, együttes kezelése és e területek városi szövetbe való beillesztése foglalkoztatási, lakhatási, szociális beavatkozások megvalósításával.

Közbiztonság, tűzvédelem:

A közbiztonság, közrend fenntartásáról a Hajdúhadházi Rendőrkapitányság gondoskodik. A Bocskai kert Polgárőr Egyesület segítve a rendőrség munkáját folyamatosan ellenőrzi a település biztonságát. Az önkormányzat feladata a közbiztonsági és tűzvédelmi feladatok ellátásának támogatása, illetve színvonalának javítása.

- A település bel- és külterületén a jobb közlekedésbiztonság, illetve a közbiztonság javítása érdekében a kamerarendszer bővítése szükséges.
- A helyi polgárőr egyesület tevékenységének bővítése- támogatása szükséges
- Közbiztonsági, katasztrófavédelmi referenset működtetése
- Honvédelmi és katasztrófavédelmi referens működik

2.2. Tematikus cél (T2.2): Köznevelési, egészségügyi és szociális szolgáltatások minőségének fejlesztése

Ezen tematikus cél keretében a település humán szolgáltató oldala kerül hangsúlyozásra, ahol az **oktatási-nevelési, egészségügyi és szociális szolgáltatások minősége, hozzáférhetősége** nagyban hozzájárul ahhoz, hogy a lakosok otthonosan érezzék magukat, hogy megfelelő életminőséget érezzenek a településen. E tematikus célon belül az életminőséget jelentősen meghatározó, mindenki számára hozzáférhető egészségügyi alapellátások és szociális szolgáltatások infrastrukturális feltételeinek javítása meghatározó. A munkaképesség megtartásával, az egészségprevencióval, az egészségben eltöltött évek növekedésével az életminőség is javul.

A szociális háló megerősítése, illetve az alulképzett vagy nem keresett képzettségű személyek munka világába történő visszakerüléséhez segítő közfoglalkoztatás, illetve (átképző) programok fenntartása, indítása is szükséges.

A szociális felzárkóztatás és a társadalmi kohézió keretében Bocskaikert célként tűzi ki, hogy minden rászoruló lakója számára legyenek elérhetőek azok a jogszabályokban rögzített ellátási formák, amelyek a szociális biztonságot garantálják és minőségi ellátást biztosítanak, továbbá, hogy a szociális szektor működése magas szinten feleljen meg a szakmai kritériumoknak és társadalmi elvárásoknak. A kisgyermek számára napközbeni ellátást nyújtó intézmények helyi kapacitásainak, szolgáltatásainak minőségi fejlesztése a nők munkaerő-piaci részvételének elősegítése érdekében is nagyon fontos.

A közművelődéssel kapcsolatos feladatok:

- Pályázati lehetőségek felkutatása és kihasználása programok megvalósításában, illetve Új művelődési ház építése, amennyiben megfelelő konstrukció azt engedi
- Teleház, közösségi szolgáltató tér építése
- Bemutakozási lehetőségek biztosítása (kiadványok, honlap stb.),
- A könyvtár működtetésének fejlesztése a lakossági igények széleskörű kiszolgálása érdekében,
- Ismeretterjesztő előadássorozatok rendszeres tartása,
- Hagyományok őrzése, felújítása, néprajzi és tájvédelmi programok

Sporttevékenységgel kapcsolatos feladatok:

- A település sportéletének helyet adó épületek és pályák karbantartását,
- Segíti a település sporttevékenységét
- Kerékpárosok és gördeszkások számára gyakorlópálya kiépítésére,
- Újabb közösség által is használható sportterületek kialakítása
- Erdei tornapálya, erdei sétaút kialakítása

2.3. Tematikus cél (T2.3): Helyi közösségek erősítése, szemléletformálás

A helyi hagyományok és értékek feltárása megőrzése, fejlesztése, továbbvitele, illetve a fiatalok bevonása igen markáns eleme e célnak. Ezek révén lehet elérni, hogy minél nagyobb számú, a településért, a közösségekért tenni képes és tenni akaró csoportok, ifjúsági közösségek alakuljanak ki. A kialakuló közösségi érzés, **helyi identitástudat** kialakulása révén pedig erősödhet a település vonzása, **népességmegtartó** ereje, amennyiben számos más kiegészítő elemmel párosul a településen. Kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy rendszeres lehetőség nyíljon közösségi, kulturális, sport és egyéb szabadidős programokon való részvételre, nemcsak a felnőtt lakosság, hanem az ifjúság számára is. A **kultúra, a közművelődés és a rekreációs lehetőségek fejlesztése** nem csak cél, hanem eszköz is ahhoz, hogy erősödjön a helyi közösség társadalmi kohéziója és identitástudata, lokálpatriotizmusa, továbbá a turisták számára minőségi kínálatot is teremtenek, hiszen általuk színesebbé válik a település arculata, programkínálata, ami hozzájárul a turisztikai vonzerő növekedéséhez is. A szemléletformáló akciók, legyenek azok akár környezetvédelmet, akár fenntartható fejlődést, akár az egészséges életmódot, vagy az önkéntességet népszerűsítő, mind-mind hozzájárulnak a helyi természeti és épített értékek védelméhez, a helyi lakosok tudatosságának és a településhez, a helyi közösségekhez való kötődésük erősödéséhez.

A kijelölt 2. stratégiai cél elvárt céladata, hatása:

- Helyi identitástudat erősödése
- Települési kötődések erősödése
- Javuló életkörülmények

2.4. Tematikus cél (T2.4): A népesség növekedés minőségi ellátás feltételéhez igazított, ütemességének biztosítása.

A népességszám növekedése jellemzi a települést, mely önkormányzati válaszlépést igényel. A szomszédos Debrecenből, az ottani drágább ingatlanárak miatt számos család tervezi a jövőjét Bocskai kertben.

Bocskai kert lakónépességének száma, folyamatosan, az elmúlt 5 évben pedig ütemesen növekszik, éves átlagban, mintegy 150 fővel. Ez 15 év távlatában, megközelítően 2300 fő népességszám növekedést jelentene. **A jelenlegi lakosság** a jelenlegi 4140 főről, hosszú távon, mintegy **6500 (7000) főre növekedne.**

Ahhoz, hogy az itt élők és ide költözők számára modern, kertvárosias lakókörnyezetet, megfelelő ellátást lehessen biztosítani, a növekedést megfelelő- szabályozott keretek között szabad csak lehetővé tenni. Ennek részét képezi a közművesítettség megvalósítása, az ehhez és a biztonságos közlekedéshez szükséges útszélességek biztosításával.

3. Stratégiai cél (S3): Fenntartható és értékőrző települési környezet-fejlesztés

A harmadik stratégiai cél a települési - **tervezett kertvárosi - környezet fenntartható és értékek mentén történő fejlesztését** jelöli meg. A települési környezet és lakókörnyezet a mindennapok élettere, ezért nem mindegy, hogy ez a környezet milyen állapotban van, megújítása egyértelműen hozzájárul a lakosság pozitív érzetéhez, valamint gazdasági haszna is egyértelműen kimutatható.

A lakóterületek növekvő népességszámmal összhangban történő fejlesztésére kiemelt figyelmet kell fordítani. A jelenlegi 4139 fő 1402 db lakásban lakik, ami 2,95 fő/lakás értéket jelent. Tekintettel arra, hogy a beköltözők nagy többségében családok, ennek az értéknek a csökkenésével nem lehet számolni. A prognosztizált 2300 fős népességszám növekedést (6500 főt) alapul véve, mintegy **750-800 db új lakás építését lehet prognosztizálni, melyek számára megfelelő építési lehetőséget, és ellátást kell biztosítani. Mindezt, a település anyagi lehetőségeinek függvényében, ütemezetten kell megvalósítani.**

A település számára kiemelten fontos az egykori zártkertekből kialakult és emiatt, a szűk utcák- rendezetlen kerítések- közműbekötések problémáit magán hordozó utcák rendezése. Az ehhez szükséges sajátos helyi előírások/ szükség esetén korlátozások bevezetése, rendezett településkép kialakítása.

Az életminőség meghatározó tényezője, a tevékeny emberek erőfeszítésének egyik fő célja a kényelmet és biztonságot adó otthon és az élhető lakókörnyezet megteremtése.

A települési környezet fejlesztése nem csupán a település általános fejlődését, vonzerejének emelkedését segíti elő, hanem **hozzájárul a közszolgáltatások biztosításához és fenntartásához is.**

Kiemelt figyelmet kell fordítani, a kiszolgáló utak megfelelő szélességének kialakítására, a szabályozási elhatározások e célt szolgáló rendelkezéseinek megvalósítására, mert csak ez teszi lehetővé a közműhálózat elemeinek kiépítését, a biztonságos közlekedés kialakítását. Külön megoldandó probléma, a hétvégiházazas üdülőterületként szabályozott egykori kerteségek (Monostordülő és Rákóczikert) távlati lakóterületté minősítésének előkészítésére, a még beépítetlen tömbbelső szabályozott telekosztására, beépítésére, mely csak olyan ütemben valósuljon meg, melyhez a közösség (az önkormányzat) elegendő segítséget tud adni.

Az időjárási szélsőségek, a globális felmelegedés hatására erősödő hosszabb, aszályos időszakok, erősebb viharok és szelek, intenzívebb zivatarok és jégesők emberre és környezetre gyakorolt hatását **klimát javító beavatkozásokkal** is szükséges csökkenteni. Ennek érdekében tervezi a település kialakítani az egybefüggő zöldfelületi rendszerét és „zöld folyosót”, ami kapcsolatot teremt a belterületet körülvevő gyepek, fás vizes területekkel is. Biztosítani kell a település kellő mértékű átszellőzését, ugyanakkor védeni kell a belterületet a szélsőséges, illetve légszennyezést hozó szelektől. Változtatni kell a beérkező energiák elnyelődésén, ezen keresztül a környezetbe való kisugárzáson, az energiák felhasználásán. A kisugárzott hő településről való eltávolításával is segíteni szükséges **a települési klíma javulását.**

Szükséges kidolgozni az energia elnyelődés csökkentésének helyi szabályait (pl. az épített felületeket minél világosabb színűre kell színezní, miáltal a fényben lévő energia kisebb mértékben nyelődik el a felületek anyagába; optimalizálni, csökkenteni kell a szilárd, épített felületeket, részben a szükségtelen felületek megszüntetésével, részben növényzeti fedéssel).

Növelni kell a zöldfelületek mennyiségét, parkok, kertek létesítésével, de akár tetőkertek, zöldfalak építésével.

Lassítani és csökkenteni kell a csapadékvizek szilárd felületekről, a településről való elfolyását, melynek megvalósítása során fontos eszköz lehet a tetőkert, de nagyon fontos a burkolatok vízáteresztő képességének javítása, vagyis a teljesen zárt burkolatok fokozatos cseréje hézagos, áteresztő burkolatra. Növelni szükséges a települési környezetben a vízfelületek arányát, ugyanis a természetes vízfelület emeli a talajvízszintet, párolgásával emeli a levegő páratartalmát és hűti a levegőt, továbbá a vízi növényvilág nagyarányú oxigén termelésével, a por- valamint pollen megkötésében is jelentős szerepet tölt be.

3.1. Tematikus cél (T3.1): A növekvő lakónépesség számára szükséges, minőségi életkörülményeket teremtő lakóterületek ütemezett, és azok ellátásának szabályozott keretek között történő biztosítása.

A jelenlegi 4139 fő 1402 db lakásban lakik, ami 2,95 fő/lakás értéket jelent. Tikintettel arra, hogy a beköltözők nagy többségében családostak, ennek az értéknek a csökkenésével nem lehet számolni. A prognosztizált 2300 fős népességszám növekedést (6500 főt) alapul véve, mintegy 750-800 db új lakás építését lehet prognosztizálni, melyek számára megfelelő ellátást kell biztosítani.

Lakásépítési lehetőségek:

Bocskai kert központi (jelenlegi) belterületén:	425 db
Monostordülő területén	:250 db
Rákóczi kert területén	:85 db

összes beépíthető lakóingatlan :760 db

A két külterületen elhelyezkedő hatályos településrendezési eszközökben, hétvégiházias üdülő övezetbe sorolt Monostordülő és Rákóczi kert a most elkészült új Településtervben is hétvégiházias üdülőterületként lesz szabályozva. Ezt a településfejlesztési terv, középtávra vonatkozó „átmeneti” szabályozásnak tekinti. Nincs ugyanis a településnek megfelelő anyagi ereje, hogy a lakóterületté nyilvánítás következményeit (közmű- és szolgáltatási kötelezettségek) biztosítani tudja. Ezeket csak fokozatosan tudja megvalósítani. A közművesítés feltétele, a megfelelő szélességű utcák kialakítása is, mely ugyancsak lassan tud kialakulni.

Az „átmeneti” szabályozást a hétvégiházias üdülő övezet legfeljebb 20%-os beépíthetősége és a legalább 60%-os zöldterületi kötelezettsége mellett az is jelent, hogy „hivatalosan” lakás ebben az építési övezetben nem helyezhető el, tehát lakáscélú támogatás sem vehető fel ilyen célra. Mindez valamelyest visszafogja az olyan hétvégiházias üdülő épületek építését, mely állandó ott lakás igényét is kielégíti. (A jelenlegi jogszabályok az állandó lakcím bejelentését itt is lehetővé teszik. Emiatt állt elő az a helyzet, hogy üdülőnek épült ház, a valóságban lakóépületként funkcionál.) A közművesítésre, megfelelő közlekedésre alkalmas utcahálózat kialakulását követően, illetve ha az önkormányzatnak anyagi lehetősége nyílik ezek kiépítésére, kerülhet sor a lakóövezetbe történő átsorolásra.

Monostordülő hatályos szabályozás szerinti hétvégiházias, de középtávon lakóterületté váló településrész számára, a terület középső részén, közösségi célú terület szükséges fenntartani, park, játszótér, fórum számára, valamint lehetőség szerint 5 ellátó létesítmények számára. (óvoda, bölcsőde, kereskedelem) Elővásárlási jog bejegyzése, az e célra alkalmas területen az építés lehetőségének átmeneti korlátozása.

A **Rákóczi kert** északi (még csak elvétve beépített) részének beépítését a hétvégiházias üdülőterületei „átmeneti” szabályozás idején, javasolt nagyobb korlátozás alá helyezni, melynek egyik lehetséges módja, hogy csak az 1500 m²-nél nagyobb ingatlanok esetében adni meg a lehetőséget épület elhelyezésre.

(A nagyobb korlátozás indoka, hogy az ide irányuló építési szándék főként a szükséglakások építése, a kicsi ingatlanokon. Ezt a szegregátumok kialakulásához vezető folyamatot a település közössége el kívánja kerülni.)

3.2. Tematikus cél (T3.2): Fenntartható közlekedésfejlesztés, hálózatépítés

A település **fenntartható szemléletű és minél kevésbé zavaró hatású közlekedési hálózat**-fejlesztésével javul egyrészt a település vonalas infrastruktúrájának minősége, a környezetbarát mobilitás feltétele, másrészt emelkedik a hálózatosodás szintje is, ami nagyban hozzájárul a lakosok munkába jutásához, a foglalkoztatók és közszolgáltatások jobb megközelíthetőségéhez. Fontos a fenntartható közösségi közlekedés lakossági igényű beindítása, a munkarendhez igazodó közlekedésszervezés, a gyalogos, a kerékpáros közlekedés lehetőségeinek kiterjesztése, nemcsak településen belül, hanem a szomszédos települések között is. A tervezett közúti fejlesztések hozzájárulnak a településen **áthaladó forgalom és az okozott zavaró hang és szennyező hatások csökkenéséhez**. Indokolt továbbá a külső településrészben a még hiányzó szerkezeti jelentőségű közlekedési kapcsolatok kiépítése, azonban fontos, hogy a közlekedési hálózat fejlesztése a **fenntartható mobilitást szolgálja, elősegítse** közvetlen vagy közvetett módon a **klímaváltozás hatásainak mérséklését**.

A két megyeszékhelyre (Debrecenre, Nyíregyházára) irányuló közúti közlekedési kapcsolatok, továbbfejlesztése. A települést nyugati oldalon elkerülő 354 sz. országos főút tervezett 2x2 sávossá történő bővítésével. A 471 sz. főút tervezett közúti kapcsolatának kiépítésével a 354. sz. főútra. A Debrecen keleti elkerülő út részét képező útszakasz megépítése felértékeli Bocskai-kert Debrecenhez legközelebb eső, külterületi, jelenleg mezőgazdasági övezetként szabályozott részét. Cél a terület távlati fejlesztési lehetőségeinek megőrzése, illetve a mezőgazdasági terület általános előírások szerinti beépülésének megakadályozása, ennek érdekében átmeneti szabályok bevezetése.

Az egykori zártkertekből kialakult központi belterület, szerkezetében, telekösszetételében, sok megoldásra váró problémát hordoz. Keskeny utak, melyek szabályozási módszerrel történő szélesítését nehezítik a meglévő, korábban, vagy szabálytalanul elhelyezett épületek, kerítések, közmű bekötések. A két különálló korábbi zártkert (Mosostordülő és Rákóczi-kert) átmeneti szabályozásnak szánt hétvégi házaspark területi övezeti besorolása ellenére is rendkívül „nép-szerű” az építetők körében, pedig itt a fenti problémák még nagyobb mértékben jelentkeznek. E területek lakóövezetté nyilvánításához hiányoznak a közművek, és azok elhelyezéséhez szükséges közterületek mérete (utak szabályozási szélessége) sem elegendő.

Szükséges olyan szabályozási technikák bevezetése, mely megfelelő keretek között tartja a lakásépítéset, és melyek segítségével fokozatosan kialakulhatnak a megfelelő szélességű kiszolgáló utak!

A MÁV a térségben tervezi a debreceni elővárosi vasúti közlekedés fejlesztését, amely érinti Bocskai-kert települést is. A fejlesztés előkészületei jelenleg is tartanak. Közösségi közlekedés tekintetében cél Bocskai-kert mielőbbi bekapcsolása Debrecen elővárosi közlekedésébe, erre a megyei területrendezési terv is javaslatot ad. Ennek előfeltétele, hogy a belterületi megállóhely (megállóhelyek) könnyen, gyorsan legyenek megközelíthetőek. Ezt a célt szolgálja, a településnevelési központja mellett kijelölt új vasúti megálló, a vasút belterülettel átellenes oldalán elhelyezkedő Rákóczi-kert megközelítését is elősegítő gyalogos-kerékpáros aluljáró/ vasúti peron aluljáró egyesített kiépítése, a Rákóczi-kertet és a Vasút utcai vasúti átjárót összekapcsoló kiszolgáló út tervezett kiépítése.

Közlekedésfejlesztéssel kapcsolatos legfontosabb feladatok:

- A község útjainak szilárd burkolattal történő ellátása, felújítása,
- a meglévő utak tisztántartása és a külterületi utak karbantartása,
- A közösségi létesítmények biztonságos megközelítésének biztosítása (gyalogos átkelőhelyek kijelölése, szükség esetén közlekedési lámpa felszerelése)
- a meglévő utcákon járdák építése.
- Rákóczi kert – központi belterület kapcsolatának javítása (útépítés, gyalogos- és kerékpáros aluljáró építése a vasúti megálló peron megközelítését szolgáló aluljáró „funkcióbővítésével”.

3.3. Tematikus cél (T3.3): Klímatudatos vízgazdálkodás és zöldfelületi rendszer

A cél markáns elemét teszi ki a **klímaváltozásra való felkészülés** igényével majdan megvalósuló **fenn tartható települési kék és zöld infrastruktúrális**, illetve energetikai beruházások, fejlesztések igénye. A természeti értékek (különösen a termőföld, a termálvíz), megőrzése, optimális, klímatudatos és sokoldalú hasznosítása, a táji és épített környezet értékóvó fejlesztése meghatározó feladat. A település **egybefüggő zöldterületi rendszerének** a kialakítása nagyon fontos cél, hiszen a jelenleg még egymáshoz nem kapcsolódó, elszigetelt, pontszerűen és/vagy egy-egy keskeny sávban elhelyezkedő zöld elemekből összekapcsolásuk révén értékesebb, a szélsőségesen változó időjárási viszonyok elviselhetőségét is megkönnyítő, védelmet is biztosító természetes környezet jöhet létre. Ennek elérése érdekében törekedni kell a fásított területek, vízfelületek, utcákat kísérő fasorok, a belterülethez csatlakozó kertségek, erdős ligetes területek, gyepterületek, vízfolyások és azokat kísérő zöldfelületek összekapcsolására. **A zöldterületi fejlesztések idegenforgalmi és védelmi funkciójának fejlesztése is szükséges.** Nemcsak a pihenés-rekreáció és idegenforgalom céljait szolgáló fejlesztések környezetében, hanem a belterület közelében tervezett gazdasági és lakóterületek között is kiemelt figyelmet kell fordítani a zöldterületi fejlesztésekre. A gazdasági területek és lakóterületek között lehetőség szerint **védő erdősávokat** kell betervezni annak terhére, aki miatt a védelem kialakítása szükséges. E lehetőség hiányában gazdasági területen belüli védőzónát (korlátozott hasznosítású, fásított területet) szükséges előírni. A belterülettől távolabb mezővédő erdősávok telepítését (visszatelepítését) szükséges szorgalmazni, a termőtalaj deflációja (szél pusztító hatása) elleni védelem érdekében.

A természeti területek kijelölése (ökológiai hálózat, Natura 2000, tájvédelmi körzet) a HNP ajánlásai alapján megtörtént. A vonatkozó jogszabályok a védelem szabályait tartalmazzák. Az önkormányzat feladata a védett területekhez csatlakozó részekben olyan helyi szabályok meghozatala, amely a táj egysegős arculatának megőrzését, a település tájban való harmonikus megjelenését, a beépített területe fel-tároló táj látványértékeinek megőrzését, esetenként javítását szolgálja.

További feladat a települési szintén értéket képviselő tájértékek meghatározása és védelme, és ennek érdekében helyi intézkedések, szabályok meghozatala.

A kékinfrastruktúra fejlesztése terén cél a belterületre hullott csapadékvizek rendezett és kártétel nélküli elvezetése, a belterületen áthúzódó vízfolyások és belvízcsatornák, belvíz elvezető rendszerek rendezése és a települések belterületének védelme a külterületeken keletkezett vizek káros hatásaitól.

A fejlesztések tervezése során fontos a **vizek helyben tartásának, hasznosításának szem előtt tartása** olyan tározók építésével, amelyek alkalmasak mind a rendkívüli áradások, felhőszakadások kártételei elleni védekezésre, mind a **lokális vízvisszatartásra**, jóléti és ökológiai célokat is támogatva. A távlati vízvédelem érdekében a terület felszíni és felszín alatti vizeinek fokozottabb minőségi védelme szükséges a szennyezési kockázatok kizárásával.

A Debrecen felszíni vizeinek pótlását, a vizes élőhelyek helyreállítását is szolgáló korábbi Civakva program egyik változatában az időközben megvalósult Debreceni labdarúgó akadémia helyén, másik változatában Bocskai kert egykor homokbánya helyén létsülő napelempark helyén javasolta egy jelentős felületű víztározó tó kialakítását, mely a Keleti –főcsatornából kapná a vízutánpótlást. Ez az elképzelés a korábbiak szerint már nem megvalósítható, de Bocskai kert közigazgatási területén, Monostordűlőtől nyugati irányba (a korábban javasolt tó nyugati oldalán) kijelölt új homokbánya bezárása utáni rekultiváció egyik lehetséges módjaként a tározó tó megvalósítható, ha erre a térségi tervek és az illetékes döntéshozók igényt tartanak. Feladat a terület ilyen célú hasznosításának lehetőségét megtartani, illetve ha erre igény és lehetőség nyílik, annak megvalósítását kezdeményezni. Ez a települési környezet, annak klimatikus viszonyaira is kedvezően hatna.

3.4. Tematikus cél (T3.4): Épített, táji, tájképi és természeti környezet megőrzése és klímatudatos, értékőrző fejlesztése

A települési népességkoncentrációból adódó megnövekedett ellátási igények, illetve az egyre szélsőségesebbé váló klíma negatív hatásainak csökkentésére irányulnak a **megújuló energiaforrások** nagyobb arányú kiaknázásával és a termálvíz sokoldalú hasznosításával, illetve a település zöldfelületeinek növelésével, állapotának javításával elérhető célállapotok. A fenntartható kertvárosi élet fontos elemét képezik a **megfelelő lakhatási feltételek és közművek rendelkezésre állása**. Az épített környezet fejlesztésekor kiemelt szempont kell, hogy legyen az energiahatékonyság növelése, a klímaváltozáshoz való alkalmazkodás, valamint az épített örökség védelme, valamint a **kihasználatlan épületek, telkek és barnamezős területek intenzívebb hasznosítása**. Erősíteni kell a megújuló energiák használatát a köz és magánszférában egyaránt. Törekedni kell a lehető legnagyobb mértékű önellátásra az energetikában. Kiemelt fontosságú a színvonalas rendezvények megtartására is alkalmas új létesítmények, illetve a **szabadidő eltöltését segítő infrastruktúra**, különösen a játszóterek, rekreációs terek, sportlétesítmények kiépítése, fejlesztése, amely a lakosság egészségi állapotának javításában is fontos szerepet tölthet be. Bocskai kert központi belterületének zöldfelületi adottságait, főként a kertvárosias lakóterületek magas (előírás szerint 50%-os) zöldfelületi hasznosítása jelenti. Kevés az önálló közpark- zöldterület. A zöldfelületi rendszer kialakításában nagy szerepe van a 4. sz. főutat két oldalán kísérő, széles- fásított területnek, a kelet –nyugat irányú kijelölt gyűjtő utakat kísérően tervezett fásításnak. Jó lehetőség a belterületet keleti oldalon határoló vasútvonal túloldalán lévő nagyterjedésű erdőterület, pihenési és rekreációs célokra is történő hasznosítása, az erdőgazdasági célok mellett. Javasolt az erdőgazdasággal együttműködve, pihenő- turista utak és egyéb erdei rekreációs- turisztikai funkciók megvalósítása. E célból az erdőterületet turisztikai célú erdőként javasolt szabályozni, mely nagyobb lehetőséget ad rekreációs- pihenő funkciók kialakítására.

A település múltjából, hagyományaiból fakadó értékek feltárása, nyilvántartásba vétele, megőrzése amiatt is fontos, mert a település kevés ilyen értékkel rendelkezik. A Helyi értékvédelem során, az építészeti értékeket megbecsülő szemlélettel, de a realitásokat is szem előtt tartó megfontoltsággal kell a helyi értékek védelmére vonatkozó javaslatokat, szabályokat kidolgozni, és a védett épületek listáját (kataszterét) véglegesíteni, az önkormányzat és a tulajdonosok együttes bevonásával. A település további alakításánál elsődlegesen meg kell őrizni az értékeket hordozó, településképi szempontból meghatározó és jellemző épületeket, vagy a kulturális értékekhez- eseményekhez köthető épületeket, helyszíneket is.

A természeti- táji adottságokhoz igazodó földhasználat mára javarészt kialakultnak tekinthető. A táj alapvető jellegének megváltoztatása nem szükséges. A természeti védelemre érdemes területek, Natura 2000 védettségű területek, országos ökológiai hálózat lehatárolása és védelem alá helyezése, a védettségéből adódó szabályok kidolgozása már megtörtént.

Az elérendő cél, hogy a **település és a táj harmonikus kapcsolata, értékei**, a beépített területek és a gazdasági területek fejlesztése, bővítése után is **megmaradjon**. Ennek egyik eszközét kell, hogy képezzék a megfelelően kidolgozott helyi szabályok..

A mezővédő erdősávok és a külterületi út menti fásítások újra telepítését kell szorgalmazni:

- a) A természeti és táji értékek megőrzése, a környezeti- klimatikus és gazdálkodási szempontok figyelembevétele mellett.
- b) A tájképi értékek érvényesülésének elősegítése.
- c) Tájhasználati konfliktusok és problémák megszüntetése

Az épített környezet fejlesztése és a természeti környezet javítása során a település átgondoltan alkalmazza a klímaváltozás mértékének és negatív hatásainak mérséklésére lokálisan bevezethető eszközöket, intézkedéseket (pl. fenntartható településszerkezet kialakítása, környezetkímélő és energiahatékony technológiai megoldások alkalmazása, **klímatudatos szemléletmód terjesztése**, utazási szokások megváltoztatása).

A kijelölt 3. stratégiai cél elvárt céladata, hatása:

- Energiahatékony intézményhálózat
- Fenntartható szemléletű vízgazdálkodás
- Klímatudatos zöldfelületi rendszer
- Fenntartható és hálózatos közlekedési rendszer

A Településtisztasággal, hulladékgazdálkodással, természetvédelem kapcsolatos legfontosabb feladatok:

- „Megelőzés” elvének tudatosítása, alkalmazása, a keletkezett hulladék mennyiségének csökkentése (hulladékhasznosítás),
- A lakosság tájékoztatása, tudatformálása, környezeti nevelésének fokozása (akciók, programok, szórólapok, óvodai-iskolai nevelés),
- Illegális hulladéklerakók felszámolása, kialakulásuk megelőzése,

A képviselő-testület természetvédelmi feladatai keretében:

- Ismertető, figyelmeztető és tiltó táblákat helyezése
- Az illegálisan lerakott szemét folyamatos gyűjtése
- A védelmet igénylő vagy védelem alá vonandó építészeti, természeti értékek feltárása, védelem alá helyezése (helyrehozatala, védelme)
- Javaslatokat kidolgozása a gondozatlan ingatlanok rendbetételére, az életveszélyessé vált ingatlanok felújítása, esetleges bontása érdekében.

A Közterületek, köztemető fejlesztésével kapcsolatos legfontosabb feladatok:

A köztemetők fenntartása az önkormányzatnak kötelező feladata. A belső utak, parkolók, a ravatalozó épülete és a kerítés állapota megfelelő, a karbantartási és tisztántartási feladatokat az önkormányzat látja el.

A fenntartás, mint közszolgáltatás biztosítása és színvonalának emelése érdekében

- gondoskodni kell az üzemeltetéséről,
- emlékhelyek karbantartásáról,
- temetői sírhelymegváltásról,
- tájékoztató táblák, térképek és parcellák kihelyezéséről.
- bővítése, az északi vagy az erdő irányába.

A településen a közterület fenntartása az önkormányzat feladata.

A képviselő-testület gondot fordít a közterületek megfelelő színvonalon tartására, ennek érdekében:

- fokozott figyelmet kell fordítani a közterületek gondozására, tisztántartására,
- virágosítás és fásítási programok,
- település-szépítési programok szervezése,
- gondoskodni kell az elöregedett fák kivágásáról és pótlásáról,
- figyelmet kell fordítani a köztéri építmények állagának megóvására,
- külterületi utak, zöldövezet karbantartására.

2.2. a településfejlesztési célok rendszere a célok összefüggései

Jelen fejezetben a település jövőbeni víziójának (jövőképének) elérését segítő célok rendszerének szöveges bemutatása történik meg, melyet a jobb átláthatóság érdekében ábra szemléltet.

A hosszú távra felvázolt jövőkép Bocskaikert 2040-re tervezett célállapotát mutatja be, azt a pozitív képet, amilyen a település az addig megtenni tervezett lépések révén eljutni szándékozik.

Az átfogó cél ennek a jövőképnek, vagy más néven víziónak a középtávú, értékválasztáson alapuló leképezése, melyet három stratégiai jelentőségű tematikus cél révén kíván elérni a város. E három cél egyes elemei együttes hatást kifejtve segítik elő a másik két stratégiai cél elérését is.

A település egészére kijelölt tematikus célokat **területi célok egészítik ki, melyek kifejezetten egy-egy településrész sajátosságaira, megoldandó problémára, vagy hangsúlyozandó értékeire kívánnak reflektálni.** A területi és tematikus célok együttes megvalósítása segíti elő a 2040-re tervezett jövőkép elérését.

2.2.4. A jövőkép megvalósítását szolgáló fejlesztési prioritások, vagyis a tematikus célok stratégiai céljaként

S1. GAZDASÁG	<u>Stratégiai cél:</u>	
	S1: A települési funkciókat erősítő, a kertvárosi funkciókat megteremtő gazdaságfejlesztés és településfejlesztés	
	T1.1: Közszolgáltatások fejlesztése	Rész cél / Prioritás
	T1.2: Vonzó gazdasági környezet és erősödő helyi gazdaság	
	T1.3: Turisztikai fogadóképesség fejlesztése.	

S2. TÁRSADALOM	<u>Stratégiai cél:</u>	
	S2: Humán erőforrás-fejlesztés, közösségépítés, életminőség-javítás	
	T2.1. A Társadalmi integráció erősítése – marginalizált élethelyzetek oldása	Rész cél / Prioritás
	T2.2. A Köznevelési, egészségügyi és szociális szolgáltatások minőségének fejlesztése	
	T2.3. A Helyi közösségek erősítése, szemléletformálás	
	T2.4. A népesség növekedés minőségi ellátás feltételéhez igazított, ütemességének biztosítása.	

S3. ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET	Stratégiai cél:	
	S3: A Fenntartható és értékőrző települési környezet-fejlesztés	
	T3.1: A növekvő lakónépeség számára szükséges, minőségi életkörülményeket teremtő lakóterületek ütemezett, és azok ellátásának szabályozott keretek között történő biztosítása.	Rész cél/ Prioritás
	T3.2: Fenntartható közlekedésfejlesztés, hálózatépítés	
	T3.3: Klímatudatos vízgazdálkodás és zöldfelületi rendszer	
	T3.4: Épített, táji, tájképi és természeti környezet klímatudatos, értékőrző fejlesztése	
	T3.5:	

2.3. A célok elérését segítő integrált és tematikus beavatkozási területek

A Településfejlesztési terv Bocskaikert középtávú célrendszerének felvázolásán túl tartalmazza a lényeges fejlesztési jellegű beavatkozások (programok és projektek) indikatív listáját is. A projektek a terv kidolgozásakor rendelkezésre álló információk alapján, a stratégiai szintű dokumentum által elvárt mélységben, vázlatosan és lényegre törően kerülnek ismertetésre.

A kijelölt célok megvalósítását szolgáló beavatkozások

Első lépésként a különböző szereplőknél, potenciális projektgazdáknál – döntően az önkormányzatnál – körvonalazódó **fejlesztési elképzelések, projektek összegyűjtésre, rendszerezésre, majd priorizálásra** kerültek a **kijelölt célok megvalósítása érdekében**. A kijelölt célok megvalósítását szolgáló ezen beavatkozások, elképzelések, projektek számbavétele azért rendkívül fontos, mert a megvalósítás fázisában a stratégiai célokhoz igazodva reális lehetőség nyílik konkrét projektek megvalósítására, valamint az előkészítettség különböző fázisában lévő projektötletek egymáshoz optimálisan illeszkedve, a lehető leghatékonyabban járulhatnak hozzá a Településfejlesztési terv céljainak eléréséhez.

A) Beruházási, fejlesztési projektek meghatározása:

Számos fejlesztési elképzeléssel rendelkezik Bocskaikert önkormányzata, melyeket az egyes stratégiai, tematikus és területi célok leírásakor vázlatosan meg is jelenítettünk, azonban ezek közül azok kerülnek jelen fejezetben bemutatásra az alkalmazott beavatkozások közt, melyek már konkrét projektekké is formálódtak. A kijelölt célok megvalósítását szolgáló beavatkozások tekintetében így az alábbi projekt típusok beazonosítására került sor:

Kulcs-vagy akcióterületi projektek: A kulcsprojektek azok a tervbe vett fejlesztések, melyek alapvető feltételét képezik valamely (akár több) középtávú városi cél elérésének, tehát, ha a projekt nem valósul meg, valamelyik cél csak kismértékben érhető el. Gyakran a kulcsprojekt (ami jellemzően nagyobb összegű projekt) megvalósulása előfeltétele egyéb tervezett fejlesztések megvalósulásának vagy azok hatásai érvényesülésének. Olyan, egybefüggő vonallal körülhatárolt akcióterületen végbemenő fejlesztések, amelyek egymásra szinergikus hatást fejtenek ki, az egyes projektelemek segítik más projektek megvalósulását, illetve hatásának kiteljesedését. A projektek az akcióterület számára megfogalmazott cél érdekében kerülnek megvalósításra, volumenük, így várható hatásuk is akkora, hogy érzékelhető változást idéznek elő a kijelölt akcióterületen.

Hálózatos projektek azok, amelyek több, egymáshoz kapcsolódó, akár azonos jellegű projektelemből állnak, a város egészére vagy annak jelentős részére kiterjednek és a projektelemek egy együttműködő rendszer elemeit képezik. Leginkább vonalas infrastrukturális fejlesztések.

Egyéb projektek: A fenti kategóriákba nem tartozó fejlesztések, amelyek lehetnek pontszerű, egy vagy több városrész, illetve a település egésze szempontjából jelentős fejlesztések, amelyek között beruházási jellegű és soft elemek egyaránt szerepelhetnek.

B) Akcióterületek kijelölése, kijelölésének logikája:

A település stratégiai tervezésének lényeges pontja a **település hangsúlyos beavatkozási területeinek kijelölése**. A település az akcióterületek kijelölése során figyelembe vette a Területfejlesztésért és Építésügyért felelős Szakállamtitkárság 2009-ben kiadott Városfejlesztési Kézikönyvének vonatkozó előírásait. Ezek alapján a jelen dokumentumban kijelölt akcióterületek

- a városfejlesztés gócpontjai, **kiemelkedő fejlesztési célterületei** lesznek
- több és többféle beavatkozást koncentrálnak, amelyek megvalósulása révén az adott városszerkezeti egység **jelentős minőségi és funkcionális változáson** megy keresztül.
- a rajtuk megvalósuló beavatkozások egymással szoros összefüggésben vannak, **egymást erősítik**, szinergikus kapcsolatuk érvényesül.
- azon területek, ahová középtávon **szükséges és érdemes az erőforrásokat koncentrálni**, ahova a támogatási források és magántőke mozgósítása különösen hatékony fejlődést eredményezhet

A fejlesztési akcióterületek lehatárolása az alábbi alapelvek figyelembevételével történt:

- a konkrét, gyakorlati **beavatkozásokat fókuszáltan**, pontosan beazonosított területeken kell végrehajtani a kedvező hatások szinergiájának elérésére érdekében;
- funkcionális szempontból egy egységet alkossanak úgy, hogy a **funkcióváltásra és bővítésre megfelelő helyszínt** kínáljanak az akcióterületek;
- a kijelölt akcióterületen a **lehető legnagyobb addicionális hatást lehessen elérni** a pályázati források és a magántőke mobilizálásával;
- az akcióterületek megjelenésükben **minél homogénebbek**, térbelileg koncentráltak legyenek;
- az akcióterületek **kiterjedése ne legyen eltúlzott**, csak azok az utcák kerüljenek bele, amelyek a fejleszteni kívánt épületek, intézmények és közterek, valamint a lehetséges magánberuházások miatt valóban indokoltak.

A fenti alapelveknek megfelelően Bocskai kertben 8 olyan terület határolható le indikatív jelleggel, ahol komplex fejlesztési beavatkozások megvalósítását tervezi az önkormányzat. Az akcióterületek kijelölésekor figyelembe véve az önkormányzat távlati, a Településfejlesztési terv időtartamát esetleg túllépő elképzeléseit is, **két ütemben terveztük az akcióterületeket**.

A kezdeti ütem (rövid-középtávú) akcióterületei már jól előkészített, konkrét projekt-tartalommal tölthetők fel, míg a távlati ütem akcióterületei a később pontosodó fejlesztési projektek megindítását segítik elő, előkészítésükhöz adnak tágabb, főként rendezési szempontú keretet.

(ábra: Bocskai kert Község akcióterületeinek lehatárolása)

2.4. Az épített és természeti örökség védelme követelményei

Bocskai kert településszerkezete még napjainkban is hűen tükrözi az elmúlt évtizedek lenyomatait. A településszerkezet védelmét szolgálja a 4-es számú főútvonal elkerülő nyomvonala, mely lehetővé teszi, csillapított belvárosi zóna alakulhasson ki hosszú távon.

Bocskai kert jelenlegi területét 1898-1903 között parcellázta néhány debreceni és Hajdúhadházi lakos, akik alkalmasnak tartották a területet szőlő és gyümölcsös telepítésére. A rendezett Bocskai kertet, mint hegyközséget 1899. február 21-én alapították meg. Erről a Debrecen-Nagyvárad Értesítő 1899. március 5-én számolt be. Bocskai kert első tulajdonosai Poroszlai László debreceni bankigazgató, kormányfőtanácsos és néhány ismerőse volt. Őket követték a kistisztviselők, tanárok, katonatisztek, vasúti alkalmazottak. Így jött létre a hegyközség, ahol meghatározott termelési rendben, védekezésben, őrzésben nyaralt és pihent, elsősorban Debrecen tehetősebb polgársága.

Bocskai kert rendezettsége, a környező erdőségek jó levegője vonzotta a természetet kedvelőket, így hamarosan építési telkek kerültek kialakításra, lakóházak, üdülők kezdtek benépesíteni a területet.

Alapvető fontosságú szempontként kezeli a település azt az elvet, hogy a jövőben megvalósítani tervezett beruházások - azon túl, hogy a város számára kijelölt jövőkép elérése érdekében történnek - maximálisan óvják és optimálisan hasznosítsák a település meglévő természeti és épített értékeit, örökségét. A jelen dokumentumban alkalmazott, tervezett beavatkozások mindegyike figyelembe veszi a természet-és környezetvédelem, illetve a fenntarthatóság követelményeit.

Bocskai kertet leginkább a kertés, családi házas beépítés jellemzi, mely kedvelt építési forma. Ez az igény várhatóan a jövőben sem változik meg lényegesen. A lakóházak szerkezete, építésének technikája és anyaga, valamint berendezése lényeges változásokat tükröz az utóbbi évtizedekben.

Építészete nem népies, kevés az egymenetes három osztatú népi lakóház, inkább a kertvárosi karakter, néhány nyaraló épület jellegzetes deszkaoromzatos, gádoros kiugró figyelhető meg, illetve a település kultúrtörténeti értékei említésre méltóak.

Tekintettel arra, hogy a település viszonylag rövid múltra tekinthet vissza, meglévő/ megmaradt, jellegzetes és/vagy a közösség számára múltbeli kapcsolódást is jelentő épületeit, kultúrtörténeti értékeit, azokhoz kapcsolható épületeket, vagy helyszíneket fontos megőrizni, megújítani, de legalább jelzéssel ellátni. Ha egy kultúrtörténeti helyszín védelemre érdemes épület, építészeti emléket nem őriz, javasolt olyan rendeltetést, funkciót kialakítani, mely megfelelő/ méltó kapcsolatot teremt, a kultúrtörténeti értékkel. (Az emléktáblán kívül, park, emlék kert kialakítása, az ott létesülő új épületben emlékszoba, kiállítás kialakítása. Olyan közösségi funkció létesítése, ami kapcsolatban áll a kultúrtörténeti emlékekkel. (Pl. irodalmi kávéház, ifjúsági festőkör, kézműves ház, stb.) A legfontosabb kultúrtörténeti helyek esetében javasolt az önkormányzat számára elővásárlási jogot bevezetni.

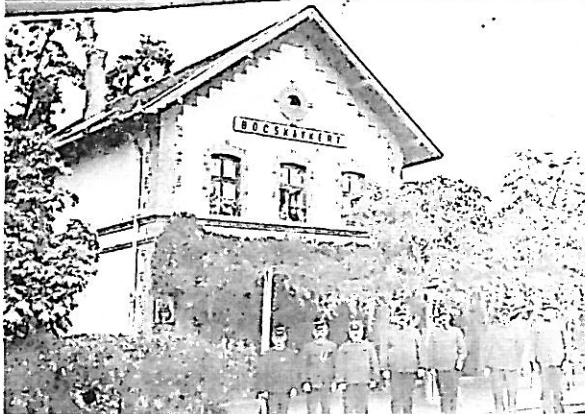
Helyi védett és helyi védelemre, közösségi hasznosításra javasolt épületek, kultúrtörténeti helyszínek:



építeni, a jelenlegi könyvtárként, múzeumként, helytörténeti kiállítás céljára lenne hasznosítható. Parkját közösségi használatra lehetne megnyitni, fejleszteni.

A Poroszlai-kúria, amely ma a polgármesteri hivatalnak ad otthont Poroszlai Albert építette 1899-ben saját tervei alapján, szőlőskertjében, nyári laknak. A négyszobás villa az 1980-90-es években általános iskolaként szolgált. A mára műemlékké nyilvánított Poroszlai-kastély, évtizedeken át általános iskolának adott otthont, ma pedig a helyi polgármesteri hivatal impozáns épülete.

A létesítmény mára már nem felel meg annak, hogy a modern közigazgatás elvárásainak megfelelően szolgálja ki a lakosságot, emiatt új polgármesteri hivatal építésére vagy a jelenlegi bővítésére van szükség. Amennyiben sikerül új polgármesteri hivatalt



helyet kaphatna.

Bocskai-kert Község Önkormányzata a (hrsz:2829) ingatlanon álló, vasúti megálló, egykor vasútállomás épületét, valamint az állomás épülete és a peron felüljáró között található fák helyi védelem alá helyezte.

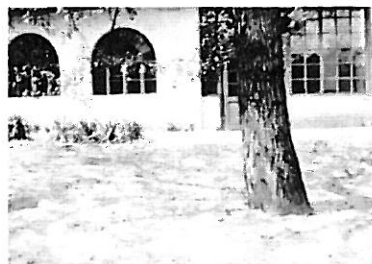
Az állomásról a piros turistajelzés indul. Az emeleten régen szolgálati lakás volt. Jelenleg az sem funkcionál. A vasútállomás épülete Bocskai-kert egyik legrégebbi épülete.

Az 1970-es években épült lapostetős épület „nem vetekszik” ugyan a helyén egykoron álló állomás épületének megjelenésével, de a település azon kevés épületéhez tartozik, melyek megőrzése a települési identitást erősíti, kapcsolatot teremt a múlttal.

Az épület védetté nyilvánításával, az emeleti résznek új funkciót javasolt adni. Ez lehetne például, a tulajdonosának egyetértése esetén, egy vasúttörténeti/ helytörténeti kiállítás. Lehetne egy vasútmodellezők számára kialakított terem/ játszó ház is, ahol terepasztalt is



Németh László



Híres írók, művészek is alkottak itt. Németh László író 1942 és 1946 között élt itt. A róla elnevezett utca és az egykori háza őrzi emlékét a településen.



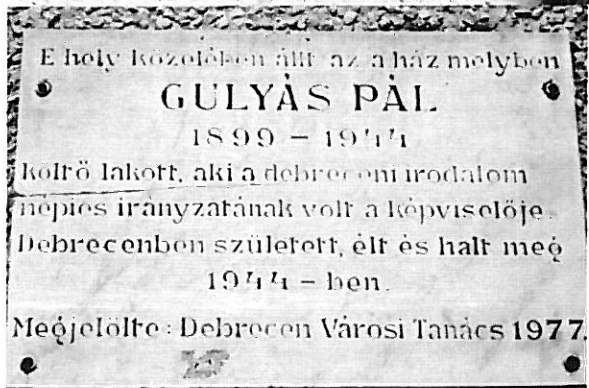
Dienes János festőművész is csendességet talált alkotásaihoz. Ma is látható a művész egykori háza az erdő szélén, a róla elnevezett utcában.

A legfontosabb kultúrtörténeti helyek esetében javasolt az önkormányzat számára elővásárlási jogot bevezetni.



E HÁZBAN ÉLT ÉS ALKOTOTT
DIENES JÁNOS
1884 – 1962.
MUNKÁCSI-DIJAS FESTŐMŰVÉSZ
MŰVESZETEVEL A NEVE ÉLETÉT
ÁBRÁZOLTA ENLEKFT KEGYELETTTEL
ŐRZI A BOCSCAIKERT LAKOSSÁGA.
HAJDUDHÁZI
KÖZSÉGI – TANÁCS 1963.

Javasolt olyan rendeltetést, funkciót kialakítani, mely megfelelő/ méltó kapcsolatot teremtsen, a kultúrtörténeti értékkel. (Az emléktáblán kívül, park, emlék kert kialakítása, az ott létesülő új épületben emlékszoba, kiállítás kialakítása. Olyan közösségi funkció létesítése, ami kapcsolatban áll a kultúrtörténeti emlékekkel. (Pl. irodalmi kávéház, ifjúsági festőkör, kézműves ház, stb.)

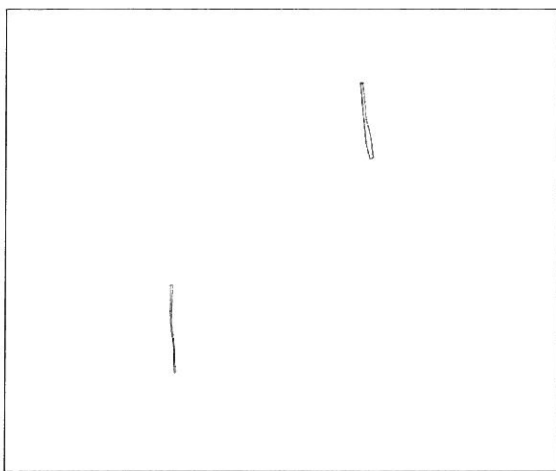


E hely közelében állt az a ház melyben
GULYÁS PÁL
1899 – 1944
költő lakott, aki a debreceni irodalom
népies irányzatának volt a képviselője.
Debrecenben született, élt és halt meg
1944-ben.
Megjelölte: Debrecen Városi Tanács 1977.

Gulyás Pál debreceni költő is itt élt és alkotott. Az ő emlékét szintén utca és a házán elhelyezett emléktábla őrzi.

Régészeti örökségek és azok megőrzésének, bemutatásának, közösségi hasznosításának lehetőségei:

Napjainkig a települést és annak környékét elkerülték a nagy infrastrukturális beruházások, így a település teljes területét érintő szisztematikus és szakszerű régészeti topográfiai kutatás még nem történt. A fellelhető adatok a korábbi lelőhely bejelentések és leletmentések eredményei. A lelőhelyekre vonatkozó adatokat a Déri Múzeum és a Magyar Nemzeti Múzeum adattárából¹, a Miniszterelnökség közhitel nyilvántartásából², valamint a vonatkozó régészeti és helytörténeti irodalom áttekintése alapján volt lehetséges. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek mellett régészeti érdekű területeket is megjelölni kerültek, ahol nagy valószínűséggel található lelőhely, de ezek pontosítására terepbejárás szükséges.

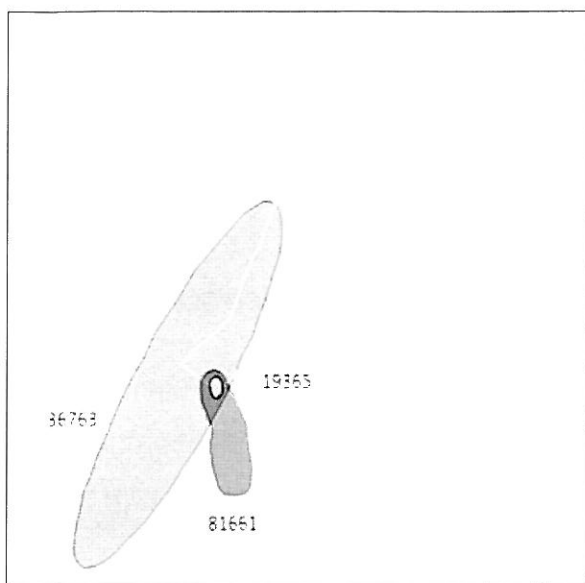


A római császárkorban épül meg az a hatalmas védműrendszer, amelynek elsődleges feladata lett volna a Római Birodalomtól keletre megjelenő barbár népek Róma ellen irányuló támadásainak megállítása. Római mérnökök irányításával készült el a Duna-kanyartól induló, az Északi-középhegység előtt elhaladó, a Tiszán átkelő, majd délre forduló, és egészen az Al-Dunáig húzódó többszörös sáncrendszer. Nyugatról egy alighanem sövényvel magasított és védett sánc emelkedett, amelyet keletről mély árok védett. A sok helyen

ma is látható sánc-árok védművet Hajdúhadház és Bocskai kert határában is ki lehetett mutatni, amely hosszan halad a böszörményi határ mentén a Kutasi-erdőben, a Tormáson.

Mivel ezen a szakaszon több évszázada erdő borítja a sáncot, az eredeti felszínformák mind a mai napig jól konzerválódtak, és jól nyomon követhetők a terepen. Bocskai kert határában a Csörsz-árok két egymással párhuzamosan, egymástól 3,4 – 4 km távolságban futó sáncrendszerből áll. A sáncrendszer keleti szakasza a Nagy-Erdőben, a vasúttól keletre húzódik. A nyugati sánc maradványai a Monostori-erdőben találhatóak.

Az igazgatási terület északkeleti részén lévő erdő területének turisztikai és a településen élők számára pihenési- rekreációs szerepe is lehet. E szerepkörében, javasolt az egykori „Csörsz árok” bemutatása, az erdőben kialakításra kerülő turistaúthoz kapcsolva.

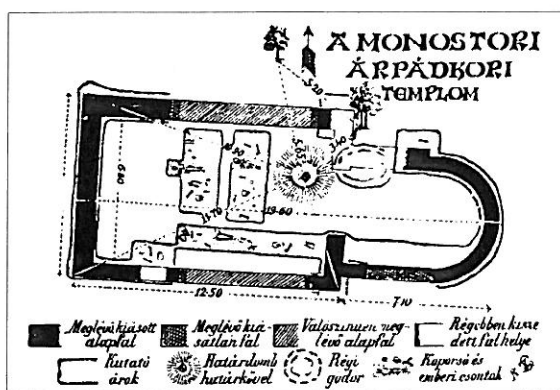


A középkorban, Bocskaikert határában több kisebb-nagyobb falu létezett.

Monostor, Szólátmonostora

A monostort a Nagyerdő alatt 1280 körül a Hont-Pázmány nemzetségbeli Szalók ispán alapította, de már 1347-ben a Gut-Keled nembeli István Apay fiának birtokaként jelenik meg.

A templom a hadházi Monostor déli sarkánál nagy homokdomb debreceni részén állott. A templom alapfalait 1911-ben Zoltai Lajos kutatta meg, hosszú szentélye félkörívben záródik, a debreceni templomok között az egyik legnagyobb.



A lelőhely területén a bocskaikerti elkerülő út kivitelezése során jelentősebb régészeti kutatásra került sor, amikor az Árpád-kori – középkori település számos objektumát, házakat, kutakat, kemencéket, árkokat tártak fel a Déri Múzeum régészei. Szólátmonostor templomának pontos helyét is ismerjük a régészeti feltárásoknak köszönhetően. A középkori település elnevezését, és elhelyezkedését a földrajzi nevek

napjainkig megőrizték.

*Monostor topográfiai helyzete Bocskaikert délnyugati, Debrecennel határos határrészén
A település feltárt templomának alaprajza*

A középkori települések nevét őrző dűlők, határrészek a kulturális örökség védelméről szóló jogszabály értelmében régészeti érdekű területnek minősülnek, ahol régészeti leletek előkerülésére lehet számítani. A terület látogatók számára történő bemutatása, a település számára idegenforgalmi vonzerőt jelenthet, és erősíti a településen élők (főként a Monostor-dűlő területén élők identitástudatát is!

A földmunkával járó beruházások tervezése során mindenképpen figyelembe kell venni, hogy a jelenleg lehatárolt területeken kívül is kell régészeti leletek előkerülésére számítani. A településen komoly örökségvédelmi kockázatot jelenthetnek a zöld mezős beruházások. A település teljes határát lefedő régészeti topográfia hiányában újabb régészeti lelőhelyre gyakorlatilag a település határában bárhol rá lehet bukkanni különböző földmunkák során. Javasolt, a vállalkozások telephelyeinek kiválasztása során a régészeti örökségvédelmi szempontokat is vegyék figyelembe.

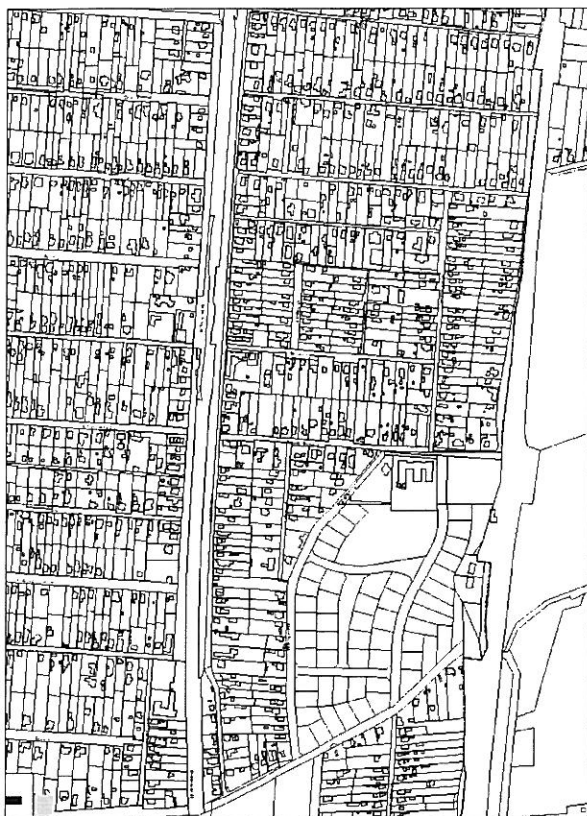
A régészeti örökségvédelmi kockázat tovább csökkenthető már korábban kialakított települések korszerűsítésével, azaz a barna mezős beruházások ösztönzésével.

3. CSELEKVÉSI PROGRAM

Az ábra, Bocskaikert fejlesztési akcióterületeit mutatja be. Ezek azok a területek, ahol a legjelentősebb változtatásokat irányozza elő, a településfejlesztési terv.



1.) Településközpont fejlesztési akcióterülete:



Az akcióterület a belterületen keresztül haladó 4. sz. főút két oldalán elhelyezkedő ingatlanokra, az oktatási központhoz vezető Baross Gábor utcát kísérő ingatlanokra, valamint a Váci Mihály út- Poroszlai út- Baross Gábor út- Debreceni út által határolt területet foglalja magába.

A tematikus célok és megvalósítandó projektek az akcióterületen belül:

▪ T1.1 Közszeolgáltatások fejlesztése

- Új Polgármesteri hivatali épület megvalósítása
- A meglévő ökumenikus templom épületének felújítása, szigetelése és nyílászáróinak kicserélése.
- Illegális hulladéklerakók felszámolása, kialakulásuk megelőzése,
- Köztemető szolgáltatási színvonalának emelése, környezetének fejlesztése (emlékhelyek karbantartása, tájékoztató táblák, térképek kihelyezése) + bővítése az erdő vagy Hadház felé
- Térfigyelő kamera rendszer bővítésére
- Település karbantartáshoz munkagépek-eszközök, felszerelések beszerzése
- Víztorony létesítése

▪ T1.3 Turisztikai fogadóképesség fejlesztése

- A jelenlegi hivatali épület (egykori kúria) egyéb közösségi célra pl. könyvtárként, múzeumként, helytörténeti kiállítás céljára történő hasznosítása, parkját közösségi használatra megnyitni, fejleszteni.

- Az egykori vasútállomás helyi épület védetté nyilvánított, épületének hasznosítása egyéb közösségi célra. Emeleti részén új funkció kialakítása. Például, vasúttörténeti/ helytörténeti kiállítás létesítése, vagy vasútmodellezők számára terem/ játszó ház kialakítása, ahol terepasztalt is helyet kaphatna.
- Hagyományok őrzése, felújítása, néprajzi és tájvédelmi programok
- T2.2 Köznevelési, egészségügyi és szociális szolgáltatások minőségének fejlesztése
 - 2. háziorvosi (vegyes) körzet és védőnő elhelyezésére új épület
 - A könyvtár működtetésének fejlesztése a lakossági igények széleskörű kiszolgálása érdekében,
 - a település sportéletének helyet adó épületek és pályák karbantartása
 - teleház, közösségi szolgáltató tér építése
 - Tornacsarnok építés
- T2.3 Helyi közösségek erősítése, szemléletformálás
(A turisztikai fogadóképesség fejlesztése c. projektekkel megegyező)
- T2.4 A népesség növekedés minőségi ellátás feltételéhez igazított, ütemességének biztosítása.
 - Kereskedelmi, szolgáltató létesítmények elhelyezése (nagyobb élelmiszerbolt)
 - A vízhálózat kapacitás bővítése
 - Elektromos gépkocsi töltők kialakítása
- T3.2 Fenntartható közlekedésfejlesztés, hálózatépítés
 - Új vasúti megálló, vasúti peron- egyúttal gyalogos és kerékpáros aluljáró kialakítása.
 - Baross Gábor gyűjtőút meghosszabbítása a vasútig,
 - Parkolóhelyek kiépítése a vasúti megálló környezetében.
 - Kiszolgáló utak szélesítése, utak, járdák építése
 - személygépkocsi parkolóhelyek kialakítása a közösségi célú létesítmények környezetében.
- T3.3 Klímatudatos vízgazdálkodás és zöldfelületi rendszer
 - Utcák fásítása, kiemelten kezelve a Baross Gábor utat.
 - Az elöregedett fák kivágása és pótlása
 - Utak, zöldövezet karbantartására
 -
- T3.4 Épített, táji, tájképi és természeti környezet klímatudatos, értékőrző fejlesztése
 - Közterületek gondozására, - virágosítás és fásítási programok
 - Település-szépítési programok szervezése,
 - Pihenőpark, futópálya kialakítása zöldterületen, a lakosság és iskolások számára
 - A meglévő sportterület bővítése pihenő- rekreációs funkciókkal, a terület déli irányú bővítésével.
 - Kerékpárosok és gördeszkások számára gyakorlópálya kiépítésére,
 - Közterek fejlesztése (köztéri szobrok elhelyezése, térkövezés, köztéri bútorok kihelyezése, tájékoztató táblák elhelyezése)

2.) Új lakóterület fejlesztési akcióterülete:



Az akcióterületet a Borostyánút- Állomás út-Budapest-Záhony vasútvonal- északon tervezett intézményterület határolja. Az új osztású lakóterület beépítésére még csak részben került sor. Az új szabályozásnál fontos szempont, hogy a laza beépítést eredményező, kialakult telekosztás ne legyen besűrítendő, tovább osztható. Az igényes, „szellős” családiházas beépítés kialakulása továbbra is cél, ezen a területen.

Lehetőséget kell biztosítani, bölcsőde, óvoda (magánóvoda) elhelyezhetőségére, de a kereskedelem, szolgáltatás kivételével más gazdasági rendeltetés ide települését nem szabad megengedni.

A területen 43 db új családiház elhelyezésére van lehetőség.

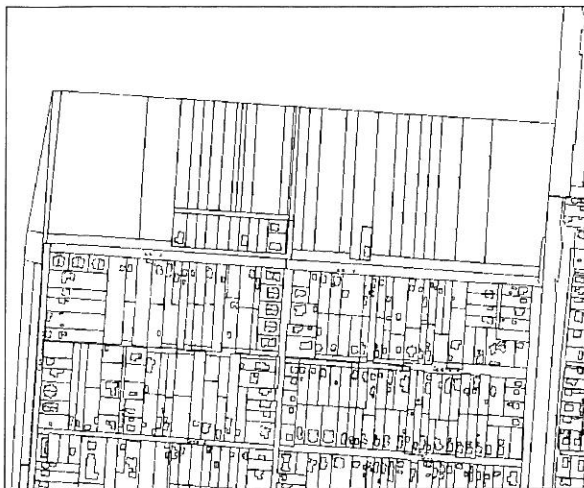
A vasúti pályatest melletti magántulajdonú területek kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területként történő hasznosítására az új

terv lehetőséget biztosít, a lakóterületek felé, gazdasági területen belül előírt védő zöldterülete kialakításának kötelezettségével.

A tematikus célok és megvalósítandó projektek az akcióterületen belül:

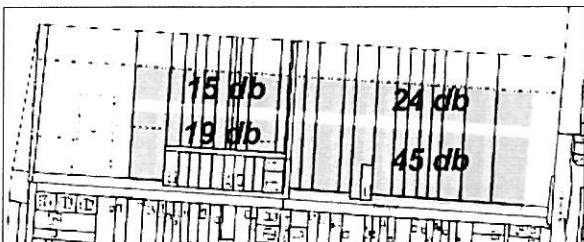
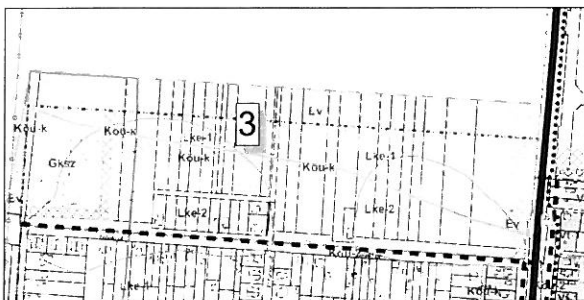
- T.1.2 Vonzó gazdasági környezet és erősödő helyi gazdaság
 - A vasúti pályatest melletti magántulajdonú területek kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területként történő hasznosítása
- T2.4 A népesség növekedés minőségi ellátás feltételéhez igazított, ütemességének biztosítása.
 - Közmű hálózatok kiépítése, kapacitás bővítése
- T.3.1 A növekvő lakónépesség számára szükséges lakóterületek ütemezett, szabályozott keretek között történő biztosítása.
- T3.2 Fenntartható közlekedésfejlesztés, hálózatépítés
 - Kiszolgáló utcák, járdák építése
- T3.3 Klímatudatos vízgazdálkodás és zöldfelületi rendszer
 - Utcafásítás megvalósítása, kiemelten kezelve a Állomás út, mint települési gyűjtőút kétoldali fásítását.

3.) Északi lakó és vállalkozói fejlesztési akcióterülete:



A belterület északnyugati szélén elhelyezkedő akcióterületet a Teleki út- 4 sz. főút-északi közigazgatási határ- nyugati elkerülő út határolja.

A területet déli oldalon határoló út helyi gyűjtőút, mely a elkerülő úthoz csomóponttal csatlakozik. A tömb nyugati szélén kereskedelmi- szolgáltató gazdasági fejlesztési terület lett kijelölve, míg a tömb nagyobb, jelenleg beépítetlen része olyan kertvárosi lakóövezet, ahol a lakókörnyezetet nem zavaró hatású gazdasági rendeltetések is elhelyezhetők. A terület északi szélén, mely egyúttal közigazgatási határ is, védő erdősáv telepítése van előírva.



A területen 103 db új családiházas lakóingatlan kialakítására van lehetőség.

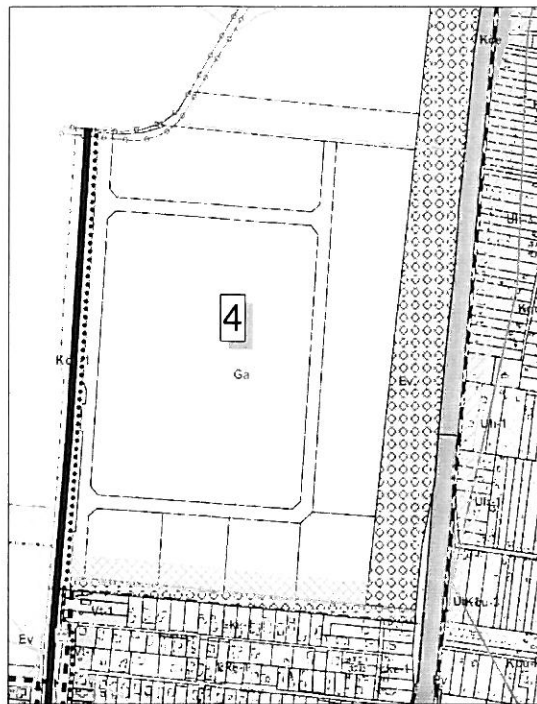
A megvalósítandó programok/ projektek elemei:

- T.1.2 Vonzó gazdasági környezet és erősödő helyi gazdaság
 - 1,89 ha nagyságú új kereskedelmi szolgáltató gazdasági
- T2.4 A népesség növekedés minőségi ellátás feltételéhez igazított, ütemességének biztosítása.
 - Közmű hálózatok kapacitás bővítése, hiányzó hálózatok kiépítése
- T.3.1 A növekvő lakónépesség számára szükséges lakóterületek ütemezett, szabályozott keretek között történő biztosítása.
 - A területen 103 db új családiházas lakóingatlan kialakítására van lehetőség.
- T3.2 Fenntartható közlekedésfejlesztés, hálózatépítés
 - Kiszolgáló utcák, járdák építése
- T3.3 Klímataudatos vízgazdálkodás és zöldfelületi rendszer
 - Utcafásítás megvalósítása, kiemelten kezelve a Teleki út, mint települési gyűjtőút kétoldali fásítását.
 - 3,9 ha védőerdő telepítése az akcióterület északi szélén

4.) Északi gazdasági övezet fejlesztési akcióterülete



Akcióterület lehatárolása



Településfejlesztési tervlap részlete

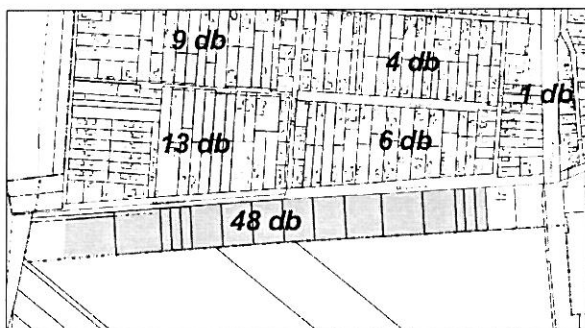
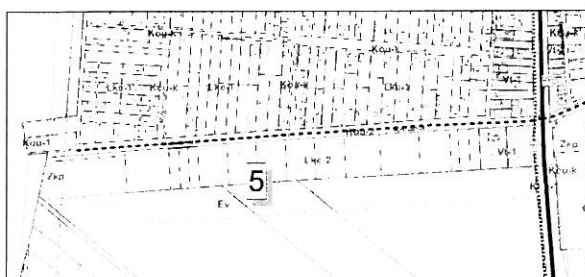
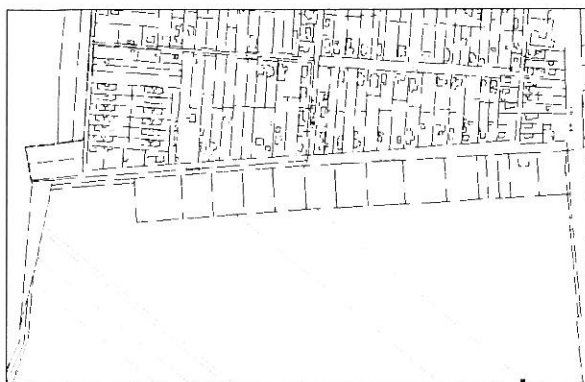
Az akcióterület a belterület északnyugati szélén helyezkedik el. Az általános gazdasági építési övezetbe sorolt fejlesztésre alkalmas terület nagysága 26,54 ha. A korábbi szabályozási terv alapján, telekkönyvileg kijelölt feltáró utak sem valósultak még meg, így a terület rugalmasabb hasznosíthatósága érdekében, ezek a gazdasági övezet részét képezik. Igény esetén meg is szüntethető, magánutak.

A terület nyugati és déli szélén meglévő erdősávokat a szabályozás megőrizte. A déli oldalon további gazdasági területen belüli, védő erdősáv kialakítása szükséges, a déli oldal közelében lévő lakóingatlanok védelme érdekében.

A megvalósítandó programok/ projektek elemei:

- T.1.2 Vonzó gazdasági környezet és erősödő helyi gazdaság
 - 26,54 ha általános gazdasági terület megvalósítása, gazdasági vállalkozás betelepülése.
 - terület infrastrukturális fejlesztése, (elektromos hálózat, gáz, szennyvízelvezetés)
- T3.2 Fenntartható közlekedésfejlesztés, hálózatépítés
 - Közlekedési csomópont kiépítése, gyalogos járda építése (megközelítés javítása)
- T3.3 Klímaturatos vízgazdálkodás és zöldfelületi rendszer
 - védő zöldterület kialakítása gazdasági területen belül, a lakóterületek védelme céljából.

5.) Déli lakó- és vállalkozói fejlesztési akcióterülete:



A fejlesztési akcióterületet északi oldalon a Monostori út, mint helyi gyűjtőút, keleten a 4. sz. főút, nyugaton a települést elkerülő országos út határolja. Déli oldalon külterületi mezőgazdasági területtel határos. Elhelyezkedésére és kedvező közlekedési megközelítésére való tekintettel, olyan egyedi kertvárosias építési övezetbe tartozik, ahol a lakókörnyezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenység rendeltetési is elhelyezhetőek. A terület jelenleg még nem beépített. A terület déli oldalához csatlakozóan, 4,47 ha területű védő erdősáv lett kijelölve.

A kertvárosias lakóövezetben, az övezeti előírásokat figyelembe véve, 48 db új családház építhető.

A megvalósítandó programok/ projektek elemei:

- T.1.2 Vonzó gazdasági környezet és erősödő helyi gazdaság
 - A lakókörnyezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenység lehetővé tétele
- T.3.1 A növekvő lakónépesség számára szükséges lakóterületek ütemezett, szabályozott keretek között történő biztosítása.
 - A területen 48 db új családház lakóingatlan kialakítása, közmű kapacitások biztosítása
- T.3.2 Fenntartható közlekedésfejlesztés, hálózatépítés
 - Gyűjtőút kiépítése a meglévő kiszolgáló út fejlesztésével, járda építés
- T.3.3 Klímatudatos vízgazdálkodás és zöldfelületi rendszer
 - Védő zöldterület kialakítása (4,47 ha)
 - Kétoldali utcafásítás létesítése

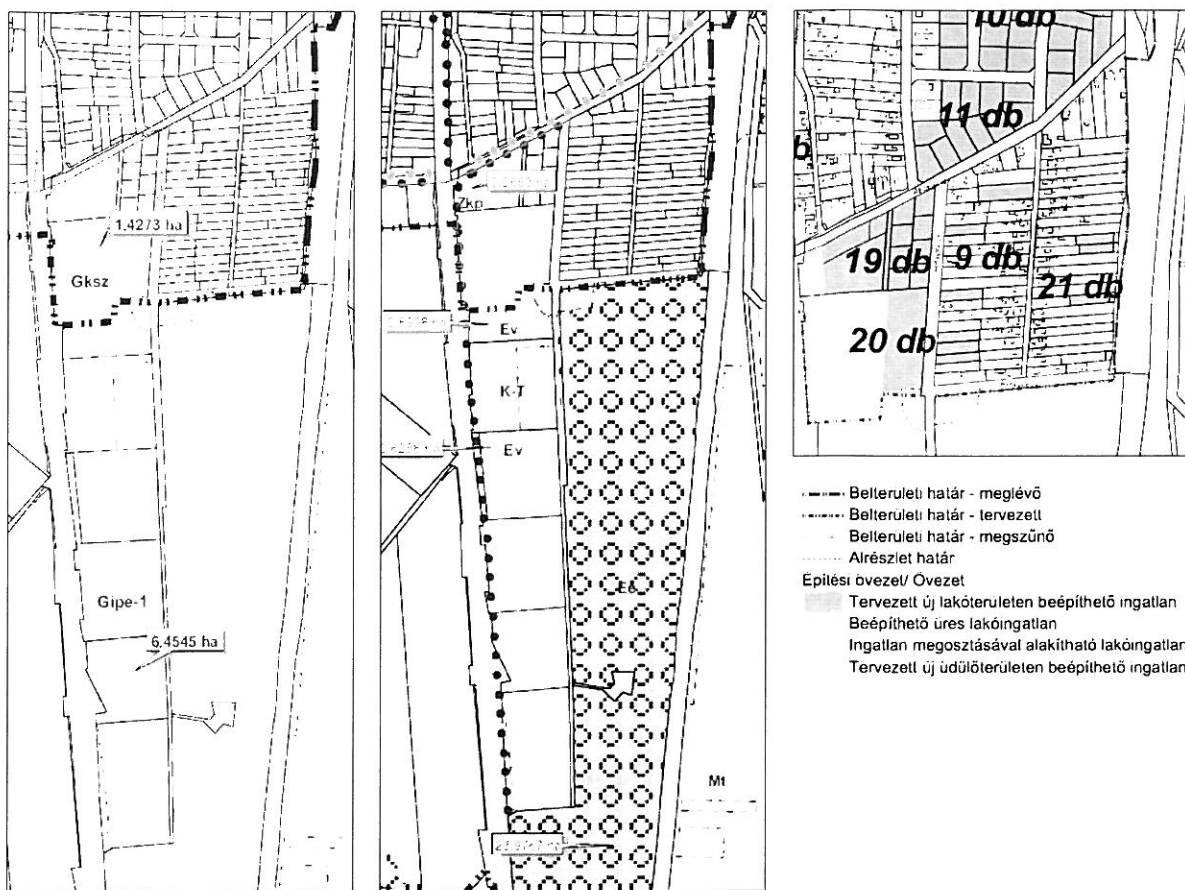
6.) Délkeleti gazdasági övezet fejlesztési akcióterülete:



Akcióterület lehatárolása

Településfejlesztési tervlap részlete

A fejlesztési akcióterületet északon az Állomás utca (helyi gyűjtőút) keleten a Fenyves utca, nyugati oldalon a 4. sz. főút határolja. Déli irányban egészen Monostordülő északi széléig tart az itt kijelölt „Gipe”-jelű általános ipari gazdasági övezet. Megközelítését a 4. sz. főút mellett kiépítendő szervízútról irányozza elő a fejlesztési terv. Az ipari területet északi oldalon a temető területe zárja le, de a kettő között védőerdőt kell létesíteni. A fejlesztési terület északi részén kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület számára lett kijelölve fejlesztési terület, illetve annak északi és keleti oldalán kertvárosias lakóövezet.



A megvalósítandó programok/ projektek elemei:

- T.1.2 Vonzó gazdasági környezet és erősödő helyi gazdaság
 - 1,43 ha Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kialakítása
 - Környezetet nem zavaró hatású „egyéb ipari terület” kialakítása 6,45 ha nagyságú területen.
 - Közmű kapacitások biztosítása, közműépítés
- T.3.1 A növekvő lakónépesség számára szükséges lakóterületek ütemezett, szabályozott keretek között történő biztosítása.
 - A területen 69 db új családiházas lakóingatlan kialakítása, közmű kapacitások biztosítása
 - Temető bővítése
- T.3.2 Fenntartható közlekedésfejlesztés, hálózatépítés
 - Szervizút kiépítése a 4. sz. főút keleti oldalán, a gazdasági területekre megközelítésére
- T.3.3 Klímatudatos vízgazdálkodás és zöldfelületi rendszer
 - Védő zöldterület kialakítása a temető északi és déli oldalán (0,9 ha és 0,63 ha)
 - Kétoldali utcafásítás létesítése
 - Fásítás kialakítása a szervizút mentén.

7.) Monostordülő hétvégházas/ távlati lakóterület fejlesztési akcióterület



Akcióterület lehatárolása

Településfejlesztési tervlap részlete

A Monostordülő elnevezésű egykori zártkertet a hatályos településrendezési terv „hétvégházás üdülőterület” területfelhasználásba, építési övezetbe sorolja. „Átmeneti szabályozásként, ezt az építési övezeti besorolást, az új Településterv is megtartja. A kertek korábban többségében Debrecenben lakók hétvégi „hobbikertjei” voltak. Egyre több ingatlan került eladásra, ahol hétvégi ház „címen” lakások kerültek kialakításra, illetve lakó rendeltetéssé alakultak át. A Debrecenhez közeli egykori zártkert esetében ez egyre inkább jellemző folyamat. A hatályos szabályozási terv által zártkertből hétvégi házas üdülőterületté történő átminősítés csak „átmeneti intézkedésül” szolgál, tekintve a lakásépítésekre vonatkozó igényekre, mely sok esetben sajnos a helyi építési szabályokkal ellentétesek.

A hétvégházás üdülő övezetbe sorolt Monostordülő a most elkészült új Településtervben is hétvégházás üdülőterületként lesz szabályozva. Ezt a településfejlesztési terv, középtávra vonatkozó „átmeneti” szabályozásnak tekinti. Nincs ugyanis a településnek megfelelő anyagi ereje, hogy a lakóterületté nyilvánítás következményeit (közmű- és szolgáltatási kötelezettségek) biztosítani tudja. Ezeket csak fokozatosan tudja megvalósítani. A közművesítés feltétele, a megfelelő szélességű utcák kialakítása is, mely ugyancsak lassan tud kialakulni.

Az „átmeneti” szabályozást a hétvégházás üdülő övezet legfeljebb 20%-os beépíthetősége és a legalább 60%-os zöldterületi kötelezettsége mellett az is jelent, hogy „hivatalosan” lakás ebben az építési övezetben nem helyezhető el, tehát lakáscélú támogatás sem vehető fel ilyen célra.

Mindez valamelyest visszafogja az olyan hétvégi házas üdülő épületek építését, mely állandó ott lakás igényét is kielégíti. (A jelenlegi jogszabályok az állandó lakcím bejelentését itt is lehetővé teszik. Emiatt állt elő az a helyzet, hogy üdülőnek épült ház, a valóságban lakóépületként funkcionál.) A közművesítésre, megfelelő közlekedésre alkalmas utcahálózat kialakítását követően, illetve ha az önkormányzatnak anyagi lehetősége nyílik ezek kiépítésére, kerülhet sor a lakóövezetbe történő átsorolásra.

A településrészen távlatban, összesen 250 új családi házas beépítésre alkalmas ingatlan alakítható ki. Monostordülő így távlatban, mintegy 1500 fős településrészévé nőheti ki magát.

Monostordülő hatályos szabályozás szerinti hétvégi házas, de középtávon lakóterületté váló településrész számára, a terület középső részén, közösségi célú terület szükséges fenntartani, park, játszótér, fórum számára, valamint lehetőség szerint 5 ellátó létesítmények számára. (óvoda, bölcsőde, kereskedelem) Elővásárlási jog bejegyzése, az e célra alkalmas területen az építés lehetőségének átmeneti korlátozása.

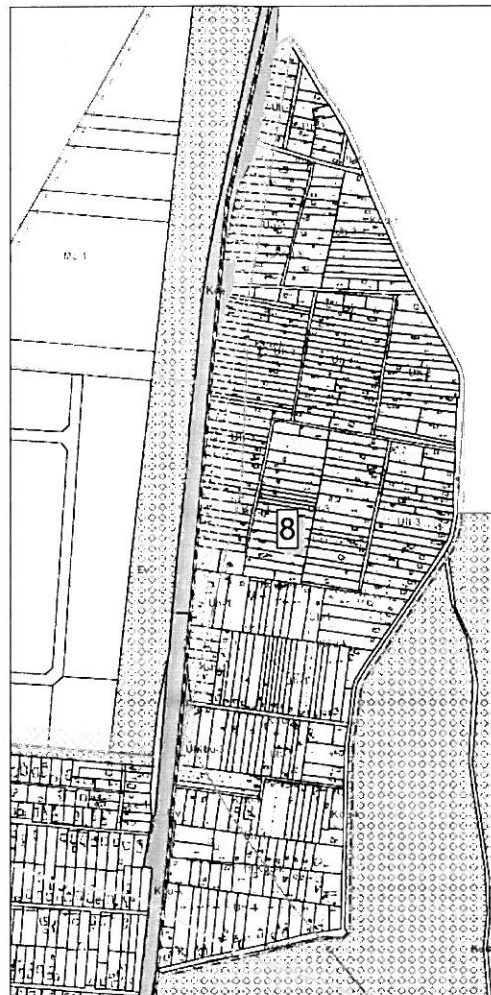
A megvalósítandó programok/ projektek elemei:

- T2.1 Társadalmi integráció erősítése – marginalizált élethelyzetek oldása
 - A településrészen nehezebb életkörülmények között élők felzárkóztató programok indítása,
 - A közösség összetartozását segítő közösségi tér és infrastruktúra kialakítása
- T3.1 A növekvő lakónépesség számára szükséges lakóterületek ütemezett, szabályozott keretek között történő biztosítása.
 - A területen 250 db új családi házas lakóingatlan kialakítása,
 - közmű hálózatok kiépítése, közmű kapacitások biztosítása (ivóvíz és szennyvíz elvezető hálózat kiépítése)
- T2.2 Köznevelési, egészségügyi és szociális szolgáltatások minőségének fejlesztése
- T3.2 Fenntartható közlekedésfejlesztés, hálózatépítés
 - Kiszolgáló utcák szélesítése, kiépítése
 - járda építés
- T3.3 Klímatudatos vízgazdálkodás és zöldfelületi rendszer
 - Utcafásítás létesítése
 - településrész központ főterének, parkjának kialakítása
- T3.4 Épített, táji, tájképi és természeti környezet klímatudatos, értékőrző fejlesztése
 - A településrész délnyugati oldalához csatlakozó erdőterületben pihenő/ rekreációs funkciók megvalósítása.
 - Monostordültől nyugati irányba kijelölt homokbánya rekultiválása, mint tározó tó/ horgász és pihenő tó kialakítása. (A Civaqua- program egykori tározó tó javaslatának „tartálék” szerepkörű átvétele.)
- T1.3 Turisztikai fogadóképesség fejlesztése
 - A településrésztől déli irányban, a közigazgatási határ mellett feltárt középkori település Monostori Árpád-kori templom és környezetének idegenforgalmi célú bemutatása.
 -

8.) Rákóczikert hétvégiházas/ távlati lakóterület fejlesztési akcióterület



Akcióterület lehatárolása



Településfejlesztési tervlap részlete

A Rákóczikert elnevezésű egykori zártkertet a hatályos településrendezési terv „hétvégiházas üdülőterület” területfelhasználásba, építési övezetbe sorolja. A kertek korábban többségében Debrecenben lakók hétvégi „hobbikertjei” voltak. Egyre több ingatlan került eladásra, ahol hétvégi ház „címen” lakások kerültek kialakításra, illetve lakó rendeltetéssé alakultak át.

A hétvégiházas üdülő övezetbe sorolt Rákóczikertet a most elkészült új Településtervben, Monostordülővel megegyezően, középtávon továbbra is hétvégiházas üdülőterületként lesz szabályozva.

Az üdülőépület megfelelő lehet állandó lakhatásra is, de a lakásépítésekre vonatkozó állami támogatás, kedvezmények, itt nem vehetők igénybe. Az építési övezet országos keretszabályaiból következően, az ingatlanok megengedett legnagyobb beépíthetősége 20%-nál nagyobb nem lehet, és a zöldfelület aránya nem lehet 60%-nál kevesebb.

Ezt a településfejlesztési terv, középtávra vonatkozó „átmeneti” szabályozásnak tekinti. Nincs ugyanis a településnek megfelelő anyagi ereje, hogy a lakóterületté nyilvánítás következményeit (közmű- és szolgáltatási kötelezettségek) biztosítani tudja.

Ezeket csak fokozatosan tudja megvalósítani. A közművesítés feltétele, a megfelelő szélességű utcák kialakítása is, mely ugyancsak lassan tud kialakulni.

Az új Településtervezési Rákóczi-kert jelenlegi, csak a belterület déli szélén lévő Vasút utcai vasúti átjárón, szabályozatlan erdei úton történő megközelíthetőségén javítani kíván.

Egyrészt egy gyalogos-kerékpáros aluljáró építésével, a Budapest-Záhony vasútvonal alatt, mely a Baross Gábor utca keleti végére átkerülő új vasúti megálló peronok megközelítését is szolgáló aluljárók arra alkalmas kiépítésével. Továbbá a Rákóczi-kertben belül kijelölt, belső kiemelt jelentőségű lakóutcával, annak vasúti terület melletti továbbvezetésével, a Vasút utcai vasúti átjáróig.

A vasúti pályaszakasz közeljövőben várható rekonstrukciója esélyt adhat ennek megvalósítására.

A Rákóczi-kert északi (még csak elvételbe épített) részének beépítését a hétvégi házas üdülőterületei „átmeneti” szabályozás idején, javasolt nagyobb korlátozás alá helyezni, melynek egyik lehetséges módja, hogy csak az 1500 m²-nél nagyobb ingatlanok esetében adni meg a lehetőséget épület elhelyezésre. (A nagyobb korlátozás indoka, hogy az ide irányuló építési szándék főként a szükséglakások építése, a kicsi ingatlanokon. Ezt a szegregátumok kialakulásához vezető folyamatot a település közössége el kívánja kerülni.)

A településrészben, távlatban 85 új családi házas lakóingatlan kialakítására, beépítésére van összesen lehetőség.

A megvalósítandó programok/ projektek elemei:

- T2.1 Társadalmi integráció erősítése – marginalizált élethelyzetek oldása
 - A településrészben nehezebb életkörülmények között élőket felzárkóztató programok indítása,
 - A közösség összetartozását segítő közösségi tér és infrastruktúra kialakítása,
- T3.1 A növekvő lakónépesség számára szükséges lakóterületek ütemezett, szabályozott keretek között történő biztosítása.
 - A területen 85 db új családi házas lakóingatlan kialakítása,
 - közmű hálózatok kiépítése, közmű kapacitások biztosítása (ivóvízhálózat hiányzó részének kiépítése, szennyvízelvezető hálózat kiépítése)
- T2.2 Köznevelési, egészségügyi és szociális szolgáltatások minőségének fejlesztése
- T3.2 Fenntartható közlekedésfejlesztés, hálózatépítés
 - Kiszolgáló utcák szélesítése, kiépítése
 - Rákóczi-kert- Baross utcai vasúti megálló- Állomás úti vasúti átjáró kiszolgáló úttal történő összekapcsolása.
 - Rákóczi-kert és Baross utca vasúti megálló közötti kerékpárút kiépítése
 - járda építés
- T3.3 Klímatudatos vízgazdálkodás és zöldfelületi rendszer
 - Utcafásítás létesítése

- T3.4 Épített, táji, tájképi és természeti környezet klímatudatos, értékőrző fejlesztése
 - A településrész keleti oldalához csatlakozó erdőterületben pihenő/ rekreációs funkciók megvalósítása.
- T1.3 Turisztikai fogadóképesség fejlesztése
 - A településrészhez keleti irányban csatlakozó erdőterületben fellelhető egykori „Csörsz árok” (Római kori külső védelmi rendszer) bemutatása, az erdőben kialakításra kerülő turistaúthoz kapcsolva.

4. FEJLESZTÉSI TERVLAP

2. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Bocskai kert Község új településtervéhez

ELŐZMÉNYEK

Bocskai kert Önkormányzata új településterv készítését tervezte bel- és külterületen. A széleskörűen feltárt vizsgálatok és koncepciók alapján megfogalmazott igények figyelembe vételével kerül rögzítésre az új szerkezeti és szabályozási terv, illetve a helyi építési szabályzat.

A terv akcióterületeit és a tervezett változásokat a Településrendezési terv vonatkozó lapjai mutatják be. A változások által bekövetkező környezeti hatások feldolgozásához készül a környezeti értékelés a 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 2. melléklet 2. pontja szerinti tartalmi követelmények alapján.

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

Bocskai kert a rendkívüli iramban fejlődő Debrecen legközvetlenebb vonzáskörzetében van. Ennek hatása meghatározó a település jövője vonatkozásában. Ezt felismerve és élve ezen lehetőséggel az Önkormányzat új településtervet készít, amely mind a kül-, mind a belterületen, 8 potenciális akcióterületen kíván új területhasználati javaslatokat kidolgozni és rögzíteni.

A jövőkép a várható lakosság szám növekedését, a vállalkozói és gazdasági szféra jelentősebb térnyerését vetíti előre, amelyet a terv kiemelten vesz figyelembe az egyes akcióterületek meghatározásával.

A településtest és a közigazgatási terület kiterjedése meglehetősen korlátozott lehetőségeket biztosít. Továbbá van két olyan településrész (Rákóczi kert és Monostordűlő), amelyek távlatban potenciálisan értékes területekké fejleszthetők, azonban a jelenlegi adottságok mellett ennek még nincs realitása. Ezért ezen településrészeket olyan egyedi szabályozási elemekkel szükséges fenntartani, amelyek nem lehetetlenítik el a későbbi lakóövezetté való fejlesztési célok megvalósítását, de bizonyos mértékben megfelelnek a települési és környezetvédelmi követelményeknek is.

A kijelölt akcióterületek:

1. Településközpont

A terv által javasolt Vt településközpont vegyes övezeti határok kissé megváltoznak. A Baross G. u. – Etelköz u. között Vt területek visszasorolásra kerülne Lke kertvárosias övezetbe, míg a 2. akcióterület északi része csatlózik Vt övezetként a Baross G. utcai részhez. A Vt övezet kialakuló struktúrája növeli a település belterületének használati és „városiasabb” értékét.

2. Új lakóterület

A településen történő megtelepedés iránt megnövekedő kereslet szükségessé teszi a lakóövezetek növelését. Ennek egyik lehetősége a Baross G. u. - Borostyán út – Állomás út – vasút közé zárt terület felhasználása. Az új kialakítású lakóövezet észak felől Vt övezeti rész és mintegy 0,69 ha-os K-Rek rekreációs övezet kapcsolódik. A területnek

jelen ismereteink szerint nincs korlátozást jelentő adottsága. A terület egyébként is a település-, és területhasználat részévé vált a területet tagoló spontán közlekedési nyomvonalak kialakulása révén. Ezzel a kijelöléssel a település értékes településszerkezeti és használati elemmel gazdagodik. A tervezett övezet közvetlenül kapcsolható a település meglévő infrastruktúrájához.

3. Északi lakó- és vállalkozói terület

A település északi részén a Teleki utcától északra a már részben elkezdődő beépítési tendenciát figyelembe véve, valamint számolva a település lakosság számának a jövőbeni növekedésével Lke kertvárosias lakóövezet kerül kijelölésre. A lakóövezetet a 4-es főút és a külterületi mezőgazdasági területek felől Ev védőerdő zárja. A 354-es elkerülő felől pedig Gksz övezet határolja, mintegy védelmi puffer övezetként. A Gksz övezet övezeten belüli védőzöld sávval kerül lehatárolásra az új lakóövezettől és a Teleki úttól. A Gksz övezetben lehetőség van a lakossági igényeket kiszolgáló szolgáltatások, tevékenységek elhelyezésére.

A területfejlesztés itt maximálisan kihasználja a rendelkezésre álló területet, hiszen a tervezett övezet északi része, illetve az azt határoló védőerdő a közigazgatási határon van. A tervezett lakó- és vállalkozási övezet közvetlenül kapcsolható a település meglévő infrastruktúrájához.

4. Északi ipari övezet

A Gip és Gksz besorolású övezet Gá általános gazdasági övezetre való átsorolása szabályozási elem. A kialakuló, 26,5 ha-os északi ipari övezet a 4-es főút és a vasút között helyezkedik el, önálló szervizúttal és övezeten belüli közlekedési szerkezettel, viszonylag távol a lakóövezetektől támogatandó fejlesztés. A vasúttól (egyben a Rákóczi-kerttől), valamint a belterület északi lakóövezetétől Ev védőerdő határolja le. Ez, valamint az ipari övezeten belüli zöldfelületi előírások hozzájárulnak a település zöldfelületi adottságainak a javításához. A gazdasági övezet közvetlenül kapcsolható a település meglévő infrastruktúrájához.

5. Déli lakó- és vállalkozói terület

A település déli részén a Monostori utcától délre, számolva a település lakosság számának a jövőbeni növekedésével számolva Lke kertvárosias lakóövezet kerül kijelölésre. A lakóövezetet a 4-es főút felől Vt településközponti övezetben jelölt ingatlanok, a külterületi mezőgazdasági területek felől Ev védőerdő zárja. A 354-es elkerülő út felől pedig Zkp közpark övezet határolja, mintegy védelmi puffer övezetként. A tervezett lakó- és vállalkozási övezet közvetlenül kapcsolható a település meglévő infrastruktúrájához.

6. Délkeleti gazdasági övezet

A 4-es főúttól keletre, az Állomás utcától délre lévő út menti sáv gazdasági övezet besorolást kap úgy, hogy közbezártan megmarad a K-T temető területe. Az Állomás utcai, korábban Lke lakóövezeti terület helyett erdő és Zkp közpark létesül. A temetőt északról a Gksz övezettől, dél felől a Gipe övezettől Ev védőerdő határolja le. A gazdasági övezetet kelet felől a vasútig és dél felől meglévő erdő határolja. Az övezet kedvező pozícióban van azáltal, hogy a közlekedési kapcsolatai kiválóak, belterülettől távol helyezkedik el, környezetében csak külterületi mezőgazdasági területhasználat van.

7. Monostordülő hétvégi-házassági övezet /távlati lakóterület/

A Monostordülői helyzet hasonló a Rákóczi-kerti helyzethez. Talán kedvezőbb az, hogy kevésbé elaprózott telkek vannak, de a tendencia ugyanaz. Pozitív tény, hogy a nyugat felől lévő napelem park mellett kijelölt bányatelek lehetőséget ad egy víztározó kialakítására. Ennek realitása abban nyert teret, hogy a 354-es tervezett pályabővítéséhez szükséges ásványi anyag kitermelési helye adott lenne és a kitermelési talpszint lehetővé

tenné a víz alatti szint kitermelését is, így kialakulhatna a bányató, mint tározó. Kedvező lehet továbbá az a távlati terv, hogy a Debrecent keletről elkerülő – 4-wes főút – 354-es elkerülő út a Monostordülői telkektől délre fog megépülni. Mindezek elérhetőség, klimatikus és területhasználati vonatkozásban növelik a Monostordülői ingatlanértékeket.

8. Rákóczikert hétvégi-házass övezet /távlati lakóterület/

A Rákóczikert jelenlegi helyzete a közlekedési kapcsolatok hiányosságai révén továbbra sem kedvező. A terv tartalmaz egy aluljárót a vasút alatt a gyalogos és kerékpáros forgalom számára. A gépjárműforgalom továbbra is az Állomás út átvezetésénél van visszaforduló útvonalon a vasút mellett. A terület lakóövezetté sorolásának nincsenek meg a finansziális feltételei, ezért a túlzott (spontán) beépítések elkerülése, korlátozása érdekében továbbra is hétvégi-házass üdülőövezetben marad. Ennek az állapotnak viszont az a hátránya, hogy olcsó, minőségileg kifogásolható beépítésnek ad teret, részben a viszonylag olcsó telekárak révén. A szabályozás célja a nem kívánt beépítés elkerülése és a környezeti állapotok legalább szinten tartása.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

A településterv környezeti értékelést igénylő főbb változásai a lakóterület és gazdasági fejlesztés mellett a zöldfelületi arányok javítása.

- Szabályozási elem szerinti változás:

Az 1. akcióterület: a Vt övezetbe sorolt belterületi határok megváltozása → nincs érdemi környezeti hatás

A 7. akcióterületre vonatkozó övezeti besorolás nem változik. Ennek egyik fontos oka és célja, hogy az övezetben ne alakulhasson ki lakáscélú használat, valamint a távlati tervekben várható lakóövezetté alakításhoz maradjanak nagyobb beépítésre alkalmas területek a közösségi, szolgáltatási funkciók elhelyezésére. Ugyanakkor kialakítható legyen a helyi közlekedésszerkezet minimális követelményeknek való megfelelés lehetősége. Ezekkel szinkronban el kell érni a terület teljes infrastruktúra ellátottságának kiépítését. A változásnak nincs érdemi környezeti hatása.

A 8. akcióterületre vonatkozó övezeti besorolás nem változik. Itt is egyik fontos oka célja, hogy az övezetben ne alakulhasson ki lakáscélú használat, valamint a távlati tervekben várható lakóövezetté alakításhoz maradjanak nagyobb beépítésre alkalmas területek a közösségi, szolgáltatási funkciók elhelyezésére. Ugyanakkor kialakítható legyen a helyi közlekedésszerkezet minimális követelményeknek való megfelelés lehetősége. Ezekkel szinkronban el kell érni a terület teljes infrastruktúra ellátottságának kiépítését. Az övezet elérésének javítása céljából egy vasút alatti közútkapcsolat van tervezve gyalogos és kerékpáros forgalom számára. A változás legjelentősebb környezeti hatása a településrész és anyatelepülés közötti biztonságos közlekedési feltételek kialakulása.

A területfoglalással járó tervi javaslatok (mezőgazdasági területek igénybevétele révén) az övezeti besorolás változását jelentik a 4. akcióterület esetében Gip és Gksz övezetből Gá általános gazdasági övezetre. A változásnak nincs érdemi környezeti hatása, az infrastruktúra fejlesztés továbbra is feltétel.

Lakóterület fejlesztések (2., 3., 5. akcióterületek) a településtesthez szervesen kapcsolódó területek. A infrastruktúra fejlesztés továbbra is elsődleges feltétel. Az övezetekben az alap levegő-, és zajterhelés kismértékű növekedése mellett a települési szolgáltatások (mint közvilágítás, hulladékgyűjtés) igénye is megjelenik.

A településen különösen a belterületen viszonylag gyenge ellátottságot mutat a zöldfelületek aránya. A zöldterületek növelésének lehetőségei a belterületen korlátozottak, így a terv a létesülő új beépítések esetében (2., 3., 4., 5. és 6. akcióterületeken →Ev), valamint külterületen (Mk és Má-ból→Ee) átsorolási lehetőségekkel élve tud növekedést elérni.

A külterület déli részén több, mint 121 ha Mk mezőgazdasági kertes övezet kerül átminősítésre Má általános mezőgazdasági területhasználatba. A változásnak a területhasználat minőségében, intenzitásában, ezzel a környezeti terhelések átalakulásában van jelentősége.

Kisebb jelentőségű, környezetvédelmi szempontból elhanyagolható hatásokat jelentenek a ingatlan-, illetve területi határok korrekciói pl. a vasútvonal mentén, vagy a 7., 8. akcióterületeken az utak szabályozási szélességének kijelölésével.

2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.
--

Környezeti jellemzők, melyeket terv megvalósítása érinthet:

A terület értéke, érzékenysége

- A terület felszín alatti víz szennyeződés érzékenysége vonatkozásában a 27/2004. (XII.25.) KvVM r. és a 219/2004. (VII. 18.) Korm. r. szerint fokozottan érzékeny vízminőségi kategóriába tartozik.
- A közigazgatási terület déli részét érinti a Debrecen I.-II. vízműves kutak 50 éves elérési időhöz tartozó felszíni védelmi övezete. A vízbázis vonala a belterületre is bemetsz.
- A település területének levegőkörnyezeti állapota a többször módosított 4/2002. (X.7.) KvVM r. alapján „az ország többi területe” 10. zónához tartozik.
- Zajvédelmi szempontból a terület a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM e.r., illetve a 284/2007. (X.29.) Korm. r. alkalmazása szerinti zajterhelési határértékekkel, valamint helyi zajvédelmi rendelkezésekkel szabályozott.
- A község belterülete alap infrastruktúrával (víz, szennyvíz, csapadékvíz, gáz, elektromos energia, kommunikációs rendszer, közlekedés) ellátott, a Rákóczi kert és a Monostordűlő kert e tekintetben fejlesztendő.
- A hulladékgazdálkodás terén gyűjtőjáráttal lefedett hulladékgyűjtési rendszer és szelektív gyűjtő rendszer működik.
- A község területén több nyilvántartott régészeti terület van, a fejlesztési területeket nem érinti.

Az Országos Területrendezési Tervről (OTrT) szóló törvény főbb elemei alapján a település érintettsége:

A közigazgatási területet érinti:

- országos ökológiai hálózat övezete, az ÉK-i részen pufferterület
- kiemelten (fokozottan) érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (a község D-i fele)
- kiváló adottságú erdőterület övezete (a külterület egyes részein mozaikos érintettség)
- országos vízminőség-védelmi terület övezete
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (külterület ÉK-i része)

Környezeti problémát jelentő kérdések, konfliktusok:

- közlekedési eredetű zajok mérséklésének kérdése
- belterületi csapadékvíz elvezetés kérdése
- zöldterületi adottságok megtartásának, növelésének kérdése
- transzmissziós por-és pollenterhelés csökkentés kérdése
- infrastruktúra fejlesztési igény Rákócziútról és Monostordűlő jövője vonatkozásában
- a fejlesztési lehetőségek korlátai
- fontos és környezetvédelmi szempontból kívánatos, hogy a gazdasági területfejlesztés lehetőleg a 354-es és a 4-es főút mentén kapjon teret

A közigazgatási terület általános környezeti állapota**Levegőtisztaság-védelem**Területi besorolás, határértékek

A vizsgált terület a többszörösen módosított 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet alapján a 10. levegőtisztasági zónához tartozik.

levegőtisztító anyag	zónacsoport jele
Kén-dioxid (SO ₂)	F
Nitrogén-dioxid (NO ₂)	F
Szén-monoxid (CO)	F
Szilárd (PM ₁₀)	E
Benzol (B)	F
Talajközeli ózon (O ₃)	O-I
Arzén (As)*	F
Kadmium (Cd)*	F
Nikkel (Ni)*	F
Ólom (Pb)*	F
Benz(a)-pirén (BaP)*	D

E csoport: azon terület, ahol a levegőtisztaság egy vagy több levegőtisztító anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F csoport: azon terület, ahol a levegőtisztaság az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

O-I csoport: azon terület, ahol a talaj-közeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.

*: PM₁₀ légszennyező anyagban.

A zónák típusait a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. melléklete azonosítja.

Alap levegőtisztaság

A lokális és regionális adatok felhasználásával elméleti úton számítottuk a belterületi éves ALT: alap-levegőtisztaságot (µg/m³):

LA	ALT (µg/m ³)	HÉ (µg/m ³)	T (%)
SO ₂ :	6,5	250	97,4
CO:	532,8	10000	94,7
NO ₂ :	17,0	100	83,0
NO _x :	25,3	200	87,3
PM ₁₀ :	23,9	50	52,2
CH:	12,5	--	--

*: 24 órás.

LA: légszennyező anyag; ALT: alap-terheltség ($\mu\text{g}/\text{m}^3$); HÉ: órás egészségügyi levegő-terheltségi határérték a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 1.1. melléklete szerint ($\mu\text{g}/\text{m}^3$).
Terhelhetőség: $T=(HÉ_1-ALT)$.

A fenti táblázat szerint a környezeti levegő átlagosnál jobb terhelhetőségi tartalékkal rendelkezik a település egészére vonatkozóan.

Zaj-, és rezgésvédelem

A jellegzetes utak ÁNF adatai (jm/nap):

közút	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3
	belterület			külsőterület		
4-es	8105	320	1174	8105	320	1174
354-es				4917	62	676
ÖÚt	182	26	18	91	13	18

ÖÚt: önkormányzati belterületi utak; v: jármű-sebesség (km/h).

A számított egyenértékű L_{Aeq} : A-hangnyomásszintek (dB):
belterület:

közút	X (m)	L_{Aeq} (7,5)	L_{Aeq} (7,5)	L_{Aeq} (X)	L_{Aeq} (X)	T_B (dB)	T_B (dB)
		N	É	N	É	N	É
4-es	17	70,1	62,2	65,6	57,8	0,6	2,8
ÖÚt	10	53,5	45,6	52,0	44,0	--	--

N: nappal; É: éjjel; T: túllépés ($=L_{Aeq}(X)-L_{TH}$); --: nincs túllépés.

külsőterület:

közút	X (m)	L_{Aeq} (7,5)	L_{Aeq} (7,5)	L_{Aeq} (X)	L_{Aeq} (X)	T_K (dB)	T_K (dB)
		N	É	N	É	N	É
4-es	30	73,7	65,8	66,2	58,3	1,2	3,3
354-es	30	71,3	63,4	63,8	55,8	--	0,8
ÖÚt	30	51,6	43,7	44,1	36,2	--	--

A hatásterületek számítása

Az L_{Aeq} (7,5) értékek figyelembe vételével számított hatássáv felszélességek (m):

közút	H_B (m)	H_B (m)	H_K (m)	H_K (m)
	N	É	N	É
4-es	120	180	134	197
354-es	--	--	86	124
ÖÚt	14	21	1	2

Talajvédelem

Bocskai kert felszínét szélhordta homokkal fedett hordalékkúp-síkság jellemzi. A fel-szint ÉÉK-DDNY-i csapású völgyek tagolták. A lejtésirány D-DDNY-i. A közepes mértékű def-lációveszély a mezőgazdasági termelés egyik korlátozója, egyben a lokális szálló por-szennyezés forrása.

A külsőterület hasznosításában döntően az erdő (33 %), a szántó és gyümölcsös (23-24 %) a jellemző.

A talajadatok alapján a település (a tendenciózus alvóvárosi potenciál fejlődése mellett) továbbra is a kertgazdálkodás és erdőgazdálkodás művelésére alkalmas.

Az erdőterületek növelés klímastratégiai koncepció is lehet összekapcsolva azzal az érdekekkel, hogy a település belterülete számára védeltséget biztosítson az északról érkező légszennyező anyagok felfogásával.

A terület tektonikai szempontból nem zavart, alacsony szeizmicitás értékű.

A település területén a szabályozási terv egy bányászati területet jelöl meg a 0165/37-38-39 hrsz.-ú földterületeken. A bánya területe kitermelés után vagy visszakerül mezőgazdasági művelésbe, vagy víz alóli kitermelés esetén a bányató víztározóként megmaradhat. Ez utóbbi opciót a Cívaqua terv is figyelembe veszi.

A defláció és az allergén pollenszennyezés mértékét (együttal a gyomvegetáció, vagy az invazív növényfajok visszaszorítását) az északi külterületi térség erdősítése, a talaj-, és növényfedettség javítása csökkentheti. Ez a törekvés megjelenik a tervben.

Vízvédelem

A település a 48. számú belvízöblözetben kerül el. Területén kiépített vízkárelhírási hálózat nincs. A mélyebb fekvésű területeken ezért időszakosan megáll a víz. A község egyik belvízi befogadója a vasútállomás melletti erdős térség. A mély területek hasznosítását a belvizes területek állapota befolyásolja.

Belvízveszélyeztetés tekintetében a Pálfaí féle belvíz-veszélyeztetettségi térkép alapján a területen belvízzel közepesen veszélyeztetett területek fordulnak elő.

Általában magas a talajvízszint, amely a terület nagy részén 2 m felett van, a többi területen 2-3 m közötti. Áramlási iránya jellemzően K-Ny-i.

A településen a termálvíz hasznosításra még nem fordítottak nagyobb figyelmet, bár helyi ismeretek alapján van forráshely, amely inaktív. Távolban (figyelembe véve a pihenési, üdülési hasznosítás dominanciáját) a fejlesztésnek lenne realitása részben az energiatermelés, a gazdaság, a gyógyvízhasznosítás, esetleg a fürdőkultúra terén.

Az ivóvízellátást a Geszterédi regionális vízmű rendszerről kapják. A vízmű kapacitása hosszútávon biztosított a község ellátásához.

Bocskai kert szennyvízhálózata csőhálózaton Bodaszőlőn keresztül a hajdúböszörményi szennyvíztisztítóba kerül. Továbbra is cél a közműellátottság teljes fedettséget biztosító kiépítése részben az új fejlesztési területeken, részben a Rákóczi kert és Monostordülő területére is.

Csapadékvíz egyre nagyobb szélsőségeket mutat. Az aszályos időszakok egyre gyakrabban egybeeshetnek hőségnapokkal. Ez is indokolja a területen a csapadékvizek minél nagyobb arányú megtartásának és hasznosításának az igényét.

Csapadékvíz elvezetés: belterületen állandó fejlesztést igényel. Ezért a biztonságos belvízelvezetés szabályozása különösen fontos a fejlesztési területeken.

Táji és természeti adottságok, zöldfelületek

Bocskai kert természeti értékeit a nagyarányú kertségek, a jelentős erdőszűrség, valamint az Ökológiai hálózati puffer területe képezi. A település alapvetően mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló területekkel rendelkezik. A község zöldfelületi ellátottsága a belterületen alacsony. Az utcai fásítottság nem kielégítő, hiányosságok mutatkoznak a belterület körüli védőfásítás szempontjából is. Mindez közvetett módon befolyásolja a település környezeti állapotát. A terv ezen hiányosságok pótlása terén pozitív fejlesztéseket és változtatásokat javasol.

A jelentősen érintett területek környezeti állapota (AT= akcióterületet érintően)

Településközpont (1. AT)

A javasolt Vt településközpont vegyes övezet az elhelyezhető funkciók eltérésén túl nagyobb telekméretet, beépítési arányt és épületmagasságot biztosít az Lke kertvárosias övezeti előírásokkal szemben. Ennek érzékelhető környezeti hatásai érdemben nem változnak, így a módosítás elmaradásának sem.

Új lakóterület (2. AT)

A belterület K-i részén tervezett lakóövezet fejlesztés a település számára lényegesen nagyobb használati értékűvé minősül. A jelenlegi kihasználatlan, spontán gyepes terület lakóövezetté fejlesztésének nincs sem talaj-, sem általános környezetvédelmi akadálya. A területen az általános iskola és a jelenlegi kondipark területe Vt övezetbe, illetve K-Rek övezetbe kerül átsorolásra, amely így megőrzi az eredeti funkciókat.

A terület infrastruktúrával ellátható. A beépítési és a telekalakítási javaslat figyelembe vette a vasút felőli telkek elhelyezkedését és egy Ee erdősávval való védelmét.

Az övezet területét lefedi a Debrecen I.-II. vízműves kutak 50 éves elérési időhöz tartozó felszíni védőövezete.

A lakóterület fejlesztés elmaradásával beszűkül a várható lakóterületi igények kijelölhető területe, a terület továbbra is inkább elhanyagolt, valós értékén aluli részemarad a településnek. Ezzel ellentétben nem jelenik meg új, a környezeti alapterheltséget növelő hatás.

Északi és Déli lakó- és vállalkozói terület (3. és 5. AT)

A mezőgazdasági területfoglalás beépített művi környezetet eredményez a lakóövezetek kialakulása révén. Ennek (különösen az Északi lakóövezet esetében) olyan pozitív hatása vehető számításba, hogy a belterületet a külterület felől támadó transzmittált por-, és pollenterheléstől nagyobb védelmet nyújt. Az övezetek alakítása szükségessé teszi az infrastruktúra kiépítését. A lakóövezetek védettségét védőerdők biztosítják. A lakóövezetek kiváló, a belterület központi részét nem terhelő nyomvonalon közelíthetők meg és szolgálhatók ki.

Az ezen két akcióterületen elvont mezőgazdasági területeket az Mk övezetből visszasorolt Má övezetek kompenzálják. Az övezet területét lefedi a Debrecen I.-II. Vízműves kutak 50 éves elérési időhöz tartozó felszíni védőövezete.

Északi ipari övezet (4. AT)

A Gá besorolású övezet mezőgazdasági területet vesz igénybe. Az elvont mezőgazdasági területeket az Mk övezetből visszasorolt Má övezetek kompenzálják.

A gazdasági területhasználathoz eredően átalakul a talaj érintettsége, más jellegű lesz és fajtágosan növekedni fog a terület levegő- és zajterhelése. Mindezek azonban a vonatkozó környezetvédelmi határértéke betartása mellett ellenőrizhető, az egészségügyi kockázatokat nem növelő hatások lesznek. A terület közvetlenül nem érintkezik belterületekkel, elérése meglévő közlekedési és kerékpáros útvonalon biztosított. Az övezetnek fontos szerep jut a helyi gazdasági élet vonatkozásban és a foglalkoztatottság növelése terén. Az övezet alakítás szükségessé teszi a teljes infrastruktúra kiépítését.

Hasonló környezeti és társadalmi hatások várhatók

a Délkeleti gazdasági övezet (6. AT) kialakítása vonatkozásában. Az övezet feltárása az Állomás utcáról, a 4-es főúttal párhuzamos kiszolgáló úton történik. Az övezet területét lefedi a Debrecen I.- II. vízműves kutak 50 éves elérési időhöz tartozó felszíni védőövezete.

A gazdasági övezetek megvalósításának elmaradása esetén megmarad a mezőgazdasági használat, elmarad a település számára potenciálisan elérhető gazdasági területfejlődés. Ennek gazdasági, társadalmi hatása hátrányosan érintené Bocskai kert jövőjét.

Monostordülő és Rákóczi kert hétvégi-házass övezeteinél /távlati lakóterület/ (7. és 8. AT)
A két üdülőházas övezet fejlesztése a pénzügyi helyzetétől függ. Addig a környezeti állapotok romlását a javasolt szabályozási elemekkel lehet csökkenteni, vagy megakadályozni. A szabályozási előírások (különösen a leendő utcák szabályozási szélességének biztosítására) kötelező beépítési vonalat határoz meg.

A településrészek fejlesztésének elmaradása távlatban lehetőséget ad a nem kívánatos beépítések, épületminőségek elszaporodására, amely majd megnehezíti a rendezett lakóövezeti feltételek kialakítását.

2.4. A településtervezési várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településtervezési egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településtervezési kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

Az előzőekben bemutattuk, ismertettük a terv által érintett területek általános környezeti állapotát és részben érintettük a tervezett terület-használatok várható környezeti hatásait.

A településtervezési előkészületi szakaszában fontos szempont volt a természeti és környezetvédelmi érdekek érvényesítése mellett a város szerkezeti, infrastrukturális és gazdasági céljainak az összehangolása.

A lakosszám növekedése, a vállalkozói és gazdasági szféra jelentősebb térnyerése várható, amelyet a terv kiemelten vesz figyelembe az egyes akcióterületek meghatározásával.

Mivel a településtervezési és a közigazgatási terület kiterjedése meglehetősen korlátozott lehetőségeket kínál, a terv az ezen keretek között realisan megvalósítható fejlesztéseket irányozza elő.

A változások területeit a 2.2. és a 2.3. fejezetek részletesen bemutatják.

1. A településközpontban az övezeti határok megváltozása nem eredményez a belterületi környezetben érdemi változást. A településközpontban környezeti konfliktus nem áll fenn. Az úthálózat biztosítani tudja a környezetvédelmi és műszaki szempontból kielégítő működést.
2. Az új lakóterület kijelölést (Baross G. út - Borostyán út - Állomás út - vasút közé zárt terület) a jelen terv is tartalmazza. Az övezetekben a távlatban bekövetkező beépülés révén az intenzívebb terület-használat következtében az alap levegő-, és zajterhelés, a gépjárműforgalom növekedése mellett a települési szolgáltatások (mint közvilágítás, hulladékgyűjtés) igénye továbbra is fennáll. Ezek fejlesztése a terv távlatában a pénz-

ügyi feltételek függvénye marad. A lakóterület vasúti környezetterhelésektől való védelmet távlatban szükséges biztosítani akár beépítési vonal optimális kijelölése, akár zajvédő fal létesítése révén.

A spontán kialakult utcahalózati megközelítés megfelelő a lakóterület kiszolgálásához és a közművek elhelyezéséhez.

3. Északi lakó és vállalkozói övezet kijelölése egy már elkezdett területhasználati változás folyamatát rögzíti tervi szinten. Észak felé ez az egyetlen olyan reális lehetőség, amely lakóterületet tud biztosítani. A terület ellátottságát biztosító Gksz övezet kijelölése ebben pozitív hatás. A szabályozási előírásoknak környezetvédelmi vonzata, hatása elhanyagolható. A területhasználat intenzitásának növekedésével a környezeti alapterheltség is változik, de határértékeket nem veszélyeztet. Az övezetekben az alap levegő-, és zajterhelés kismértékű növekedése mellett a települési szolgáltatások (mint közvilágítás, hulladékgyűjtés) igénye továbbra is megjelenik.
4. Északi ipari övezet: a jelen tervben is szerepel. Az övezeti besorolás alapvetően nem módosítja a területhasználati paramétereket, így a környezeti hatások tekintetében sem okoz változást. Az eredeti besoroláshoz rendeltlen is indokolt a gazdasági övezettel határos lakóterületek védelmének a biztosítása. Ez minimum a gazdasági övezeten belüli védő zöldszalag kijelölésével, valamint a megjelenő tevékenységek zajvédelmi szempontú elhelyezése, tájolása és akusztikai védelme révén lehetséges.
5. Déli lakó- és vállalkozói övezet: a lakó övezet kijelölését a jelen terv is tartalmazza. A dél felé való belterületi terjeszkedés korlátozott, hiszen a domináns mezőgazdasági területek esőkenése arán történhet. Így a tervezett I ke kertvárosias övezet további növeledést nem javasolt tervezni. A mezőgazdasági terület felől védő zöldszalag (Fv) kijelölése feltétlen szükséges.
6. Déli gazdasági övezet: a jelen tervben is szerepel, így környezeti hatásaiban érdemi változás nem következik be. A területtel szemben továbbra is kiemelt feltétel a teljes infrastruktúra kiépítése. Ez a terv távlatában az anyagi lehetőségek függvénye. A településtest szempontjából a gazdasági övezet a lehető legkedvezőbb földrajzi és közlekedési pozícióban van.
7. Monostorduló hétvegi házas övezet: a terv egy visszafogott szabályozással törekszik elejét venni a spontán telekaprözódásnak. Alapvető konfliktus a spontán kialakult utcaszerkezet, amely nem alkalmas az övezet zavartalan kiszolgálására és a távlati közművesítés megvalósítására. Ez a konfliktushelyzet feltehetően hosszadalmas eljárásokat hordoz magában a tulajdonviszonyok és ingatlanhatárok szabályozási terv szerinti kialakítása érdekében.

Az övezet közelségében lévő, nyugat felől határos Kb-I n naperomni park az üdülőövezet szempontjából nem feltétlen előnyös területhasználat. Ugyanis a művi elemekkel (napelem rendszerrel) lefedett talajfelületek csökkentett biológiai hatást fejtenek ki azáltal, hogy a napelemek alatti talajszinten korlátozott mennyiségű, minőségű és biológiai értékű növényzet alakulhat ki. Ez klimatikus szempontból hátrány. Ezért javasolt a napelem park és az üdülőövezet között legalább 50 m széles háromszintű növényállomány (védőerdő) telepítése.

A napelem parktól nyugatra lévő Kb-B bányaterületnek sokkal pozitívabb lehet a környezeti, biológiai hatása vagy azszal, ha a lezárt bányaterület akár mezőgazdasági, akár erdőművelésbe kerülhetne vissza. Vagy ha tovább bányászással víztározó alakulhatna ki. Ez utóbbi elvileg kapcsolódhatna a Civaqua programhoz is segítve ezzel a Nagyerdő és a Monostori erdő vízháztartását.

8. Rakóczi kert hirtvégi-házass övezet (tavlati lakóterület): a korábban zártkerti övezetben az üdülőövezeti besorolás megtartása a lakáscélú beépítések megakadályozását célozzák. A spontaneitás alapján alakuló beépítések másik legnagyobb konfliktusa az utca-hálózat minősége, amely alkalmatlan az övezet zavartalan kiszolgálására és a közmű-elhelyezésekre. Az utcák szabályozási szélességének terv szerinti kialakítása kisajátítási problémákba ütközik. Ez sajnálatos módon távlatban még sokáig meglevő akadályt képez a terület terv szerinti rendezésének.

A településrendezési és szakági javaslatok környezeti védelmi összefüggéseit, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatásokat a fentebb megadott 2. és 3. számú fejezetek részletezték. Ezen belül a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra vonatkozó értékelés során az alábbiak emelhetők ki:

- A módosítások biológiai sokféleségre vonatkozóan pozitív hatással vannak azért, hogy növekszik a zöldterületek aránya az I.e és I.v erdők és a gazdasági övezeten belüli kötelező zöldterületi elemek megjelenésével. Negatív hatást várhatunk a napelem park által elfoglalt terület esetében.
- A lakosságra, emberi egészségre vonatkozó hatások esetében lényeges az, hogy a terület-használatok (különösen a gazdasági terület-használat) a vonatkozó egészségügyi és technológiai határértékek alatti környezet-terheléseket okozzák.
- Hasonló hatásokról beszélhetünk az állat- és növényvilág vonatkozásában. A szabályozási terv által az egyes övezetekben előírt zöldterületi arányok biztosítása és a különböző célú védelmi zónák létesítése közvetve hozzájárul a térségre jellemző növényvilág és állatvilág megtartásához és kedvezően javítja az éghajlati tényezőkkel szembeni alkalmazkodás képességét, a kitettség mérséklését.
- A tervezett fejlesztések (nem új elemként) óhatatlanul érintik a talaj-, és a levegőkörnyezetet, a művi környezetet, közvetlen módon a vízi környezetet a feltételezett bányató révén. A hatások mértéke elviselhető, azonban az új terület-foglalások korlátozásával, csökkentésével vagy kizárással a talaj-igénybevétel is kezelhető.
- Az anyagi javakra vonatkozóan a terv a település megélhetését, gazdasági, társadalmi fejlődését kívánja segíteni. Ez az anyagi javakra is pozitív hatással van. Sajnálatos, hogy a település anyagi lehetőségei nem elegendőek a terv maradéktalan megvalósításához.

A környezeti elemenkénti hatótényezőket és környezeti konfliktusokat a terv előző fejezetei bemutatták. A fejlesztéseknek alapvetően nincs a településtervezésre egészére vonatkozatható akadálya sem a meghatározó környezeti állapotjellemzők, sem az örökségvédelmi, építészeti örökség érintettsége terén.

Egyanakkor fontosnak tartjuk továbbra is az előzőleg is leírtak bemutatását az alábbiak szerint:

A területválasztás szempontjai, kritériumai

A terület kijelölésnél fontos volt, hogy a fejlesztésre kijelölt terület környezeti terhelhetőség szempontjából megfelelő kapacitásokkal rendelkezzen. Ez teljesül, hiszen mind levegő, zaj, talaj, vízvédelmi szempontból a fejlesztési területek jelentős tartalékokkal rendelkeznek.

Szempont volt továbbá, hogy a viszonylag korlátozott terjeszkedési lehetőségek mellett az egyes eltérő területhasználatok ne zavarják egymást.

Természetvédelmi vonatkozásban a településnek kevés az érintettsége, mert nem érinti Natura 2000, vagy más természetvédelmi korlátozás, csupán az ökológiai hálózat puffer területe érinti. Azon a területrészen a terv nem tartalmaz fejlesztést, vagy beavatkozást. Ezáltal a tervnek nincs természetvédelmi vonatkozása.

Településkörnyezeti szempontból kedvező, hogy a lakóterület fejlesztések a meglévő belterülethez kapcsoltnak, vagy azon belül valósulnak meg. Kedvező továbbá, hogy a gazdasági övezetek a belterülettől megfelelő távolságban, de mégis jó települési pozícióban vannak kijelölve és megfelelő védelemmel rendelkeznek a védett lakóövezetek felé.

A két településrész helyzete a településsel való kapcsolat erősítése vonatkozásában nem kedvező. Rákócziútra a vasút vágja el a település domináns belterületétől, Monostordűlő területe pedig mintegy 1 km-nyire kezdődik.

Távlatban nem feltételezhető olyan mértékű lakóövezet fejlesztés, amely alapján a két településmegközelítés összejárna. Monostordűlőnek talán nagyobb esélye lehetne üdülőövezetté fejlődnie pl. a várhatóan megvalósuló víztározóra, vagy egy esetleges termálkút létesítése és hasznosítása okán.

Tájvédelmi szempontból a területhasználat változása jelentős, markáns hatást eredményez a 4. és 6. számú akcióterületek esetében. Azonban a nagy forgalmú közlekedési út mentén ez elfogadható. A többi akcióterület tájvédelmi szempontból illeszkedik a kialakult állapotokhoz.

Infrastruktúra szempontjából valamennyi fejlesztési terület potenciális célterület. A lakóövezetek esetében ez kevesebb ráfordítást, a gazdasági övezetek esetében nagyobb fejlesztési igényt jelent. Kedvező, hogy a gazdasági területek elérése a meglévő és tervezett közúti és vasúti kapcsolatok mellett kerékpárúton is elérhetőek lehetnek.

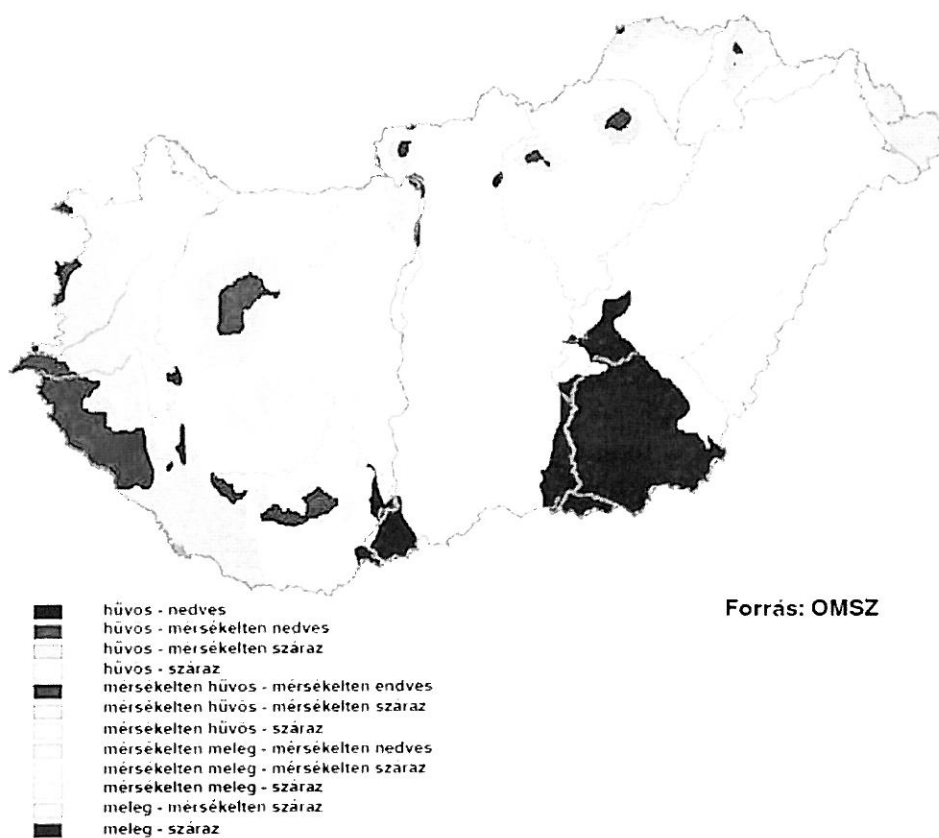
Levegő-, és zajvédelmi szempontból a területválasztások megfelelőek, hiszen a fejlesztési területek egymástól távol vannak, így a többletterhelések nem adódnak össze. A lakóövezet fejlesztések az általánosan szabályozott feltételekkel határérték alatti kibocsátásokkal növelik az adott terület alapterheltségét. A gazdasági övezetek külterületi környezetben, védendő terület-felhasználásoktól kellő távolságban és védelemmel létesülnek.

A két különálló településrész kibocsátásai elvileg nem változnak.

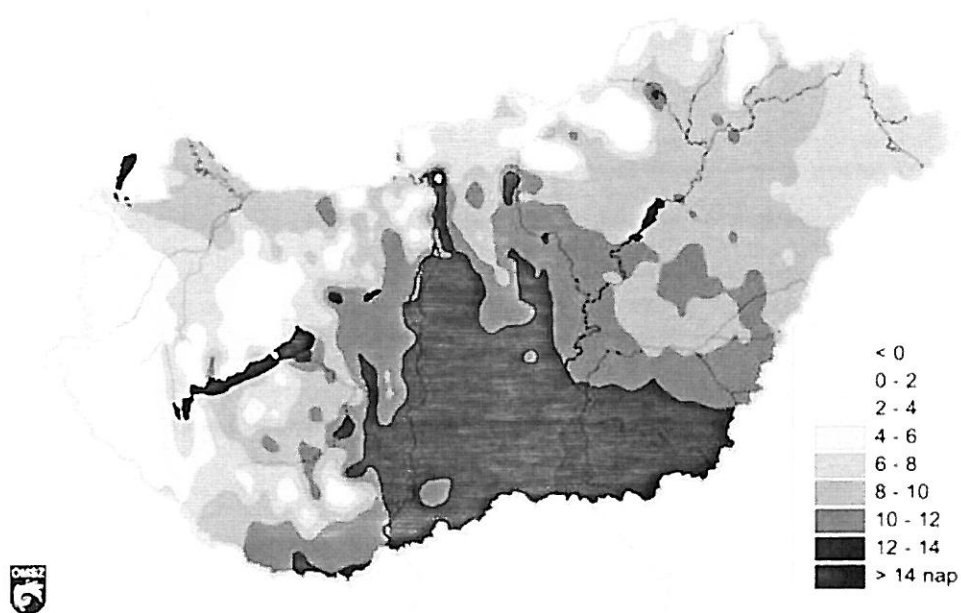
Klímavédelmi szempontból a területhasználatban jelentős változás következik be azáltal, hogy növekszik a zöldterületek aránya az Ee és Ev erdők és a gazdasági övezeten belüli kötelező zöldfelületi elemek megjelenésével. A gazdasági övezetek negatív hatásai ugyanakkor abban jelentkezhetnek, hogy megváltozik a területek ariditási indexe, a párolgási viszonyok, és a talajterhelés jellege. A feltehetően nagyobb épület- és burkoltfelületi fedettség révén kialakuló lokális hősziget hatás befolyással lehet a település északi lakott részére és a Rákócziútra közeli sávjára. Ezek kompenzálására pozitív lesz a jelentős határoló védőerdő.

Társadalmi, gazdasági összefüggések vonatkozásában a terv számol a település lakosság számának a növekedésével, egyúttal a gazdasági tevékenységek nagyobb térnyerésével. A terv mindezt teljes mértékben tükrözi.

Nemzetközi és országhatáron áttérjedő környezeti hatásokkal nem kell számolni.



Klimatikus viszonyok eloszlása



Hőhullámos napok száma (napi középhőmérséklet >25 °C)

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

A településtervi javaslatok következtében megvalósuló területhasználatból eredő környezeti következmények az alábbiakban összegezhetők:

- *Települési környezet*

A kijelölt lakóövezeti területek érintik a településtestet, annak belterületét növelik, így a városszerkezetben csak területi változást okoznak. Környezeti hatások vonatkozásában az új lakóövezetek nem fognak nagyobb terheléseket okozni, mint amilyen mértékű a meglévő lakóterület használatból eredhet. Csak a hatásterületek növekednek a település belterülete vonatkozásában.

A gazdasági övezetek a lakóterületektől magasabb kibocsátásokat okozhatnak, így nagyobb hatásterületekkel fognak működni. Ebből a szempontból fontos a gazdasági övezeten belüli tevékenységek elhelyezkedése, tájolása. A nagyobb zaj, vagy légszennyező anyag kibocsátású tevékenységeket a lakóövezetektől a lehető legtávolabbra kell telepíteni.

- *Levegőminőség-védelem*

A tervezett gazdasági övezeteken belüli tevékenységek elvi levegővédelmi hatásterületét 200 m-ben célszerű meghatározni. Ez azt jelenti, hogy határértéket meghaladó, vagy ahhoz közeli kibocsátású tevékenység elhelyezése a gazdasági övezetben nem támogatható. A hatásterület érintheti a belterület északi részét és a Rákóczikertet. Mivel a hatásterület vonala az egészségügyi határértéknek a 10 %-os koncentrációjának a vonala, ezzel megelőzhető a lakóövezetek levegőkörnyezeti állapotának a romlása. A gazdasági övezetben a hőenergia előállításához a *gázfelhasználás mellett vizsgálandó alternatív energiatermelés alkalmazása!*

Zaj- és rezgésvédelem

A tervezett gazdasági övezetekben megvalósuló tevékenység/ek/ jelen fázisban becsülhetők, illetve tervezhetők. Tapasztalatok alapján a gazdasági övezet összes üzemi zajszintjét 80 dBA-ra lehet becsülni.

Ez alapján számítva cél, hogy a gazdasági övezeten belüli legközelebbi zajforrástól 100 m-es környezetben ne legyen védendő létesítmény, területhasználat, objektum, vagy ha igen, akkor abban az irányban zajvédelmi műszaki beavatkozást kell érvényesíteni.

- *Víz és talajvédelem*

Vízvédelem

A fejlesztési területek vízellátásához a szükséges vízmennyiség rendelkezésre áll. Jelentős vízfelhasználású, vízigényű tevékenység elhelyezése amely kockázatot jelent a rendelkezésre álló vízfelhasználás mértékében nem javasolt.

A tervezett fejlesztési területeken a csapadékvíz gyűjtés és elvezetés rendszerét úgy kell kialakítani, hogy az extrém csapadékok esetén is működőképes legyen. A csapadékvizek befogadója a Kondoros vízfolyás lehet.

Talajvédelem

A fejlesztéssel érintett területen területeken a beépítés előtt az értékes humuszcseréteget meg kell menteni és lehetőleg a helyszínen kell felhasználni, így az újrahasznosul.

Az érintett területek talajminősége nem korlátozza sem a lakó, sem a gazdasági, ipari tevékenység létesítését és működését.

- Hulladékgazdálkodás

A kialakuló lakóövezetek bekapcsolhatók lesznek a szervezett, gyűjtőjáratos hulladékgyűjtő rendszerbe. A gazdasági övezetekben a tevékenység/ek/ jellegének megfelelő hulladéktípusok keletkezhetnek. A felmerülő, illetve a területhasználatból eredő hulladékgazdálkodási feladatokat a 2012. évi CLXXXV. tv. a hulladékról, valamint a törvény végrehajtási rendeletei előírásai szerint kell megvalósítani. Ez rendezett állapotokat eredményez!

- Élővilág-, természet-, és örökségvédelem

Természetvédelem

A fejlesztési területek nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, nem része a Natura 2000 hálózatnak

A biológiai aktivitás érték egyenlegét a település gazdasági és egyéb Mk, vagy Má övezetből átsorolt erdőfejlesztések biztosítják.

Örökségvédelem

A vizsgált területeken nyilvántartott régészeti terület nincs. A fejlesztési területeken megkezdett földmunkálatokkal egyidejűleg az építés és a földmunkák megkezdését be kell jelenteni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalhoz.

c) Tervi elemek részletes értékelése

Környezetre kockázatos hatások megítélése

A terv által javasolt fejlesztéseknek nincs környezetre kockázatos hatása. A javasolt terület-felhasználások, illetve azok változásai rendeltetésszerű környezet-igénybevétel esetén nem jelenthetnek a környezetre kockázatot, a megengedetteknél nagyobb terhelést sem a levegő-, a zaj-, a talaj-, a vízikörnyezetre, illetve az élővilágra és a társadalmi környezetre sem.

Bár a hatások időtartama túlmutathat a terv távlatán, a kialakuló lakóövezetek és gazdasági övezetek jól szolgálják a település fejlődését, az infrastruktúra fejlesztésén keresztül a környezetbiztonságot.

Amennyiben a terv nem valósulna meg, elmarad az ipari, gazdasági övezet kialakulása, a művi környezet megjelenése valamennyi környezeti elem vonatkozásában.

A területek eredeti használata marad tervi szinten.

A terv, illetve program megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők

Természeti erőforrás igénybevétele, környezetterhelések

A lakóövezeti és ipari, gazdasági övezet kijelölése természeti erőforrásként csak a talajt, mint legfontosabb, feltételelesen megújuló vagy megújítható természeti erőforrást, a mezőgazdaság alap termelőeszközét veszi igénybe.

A terület közepes termőképességű talaja az erdőgazdálkodás számára ítéltető pozitívnak. A gazdasági övezet termelési hatékonysága a mezőgazdálkodási pozitívumot kompenzálja, vagy meghaladhatja.

Energiaellátás terén csak közvetett hatások (gáz, elektromos energia) érvényesülnek.

A talajterhelés mellett a gazdasági övezet működése a levegőkörnyezetre és a felszíni hidrológiai viszonyokra, a felszín alatti vizekre lehet közvetlen, vagy közvetett hatással. Ezen hatások határértékekkel szabályozhatók.

Az energiatermeléshez felhasznált gáz és elektromos áram nem helyileg előállított erőforrás.

Az alternatív erőforrások (mint nap, földhő) igénybevétele bár közvetlen, de minden esetben környezeti terhelést csökkentő hatásúak.

Összességében a terv által érintett területek vonatkozásában a természeti erőforrások igénybevétele, a környezeti elemek, rendszerek terhelhetőségét meg nem haladó használata következik be. Ezzel biztosított a környezeti értékek fenntartása, regenerálódásának feltétele.

Gazdasági, társadalmi folyamatokra gyakorolt hatás

A lakóterület és az ipari, gazdasági övezet kijelölése a település jövője számára meghatározó jelentőséggel bír. Ugyanis a debreceni gazdaságfejlesztési projektek, dinamikus fejlesztések nagy valószínűséggel komolyabb infrastrukturális, társadalmi és lakosságot érintő hatásai fognak érvényesülni Bocskaikert esetében is.

Mindezekkel együtt nagy a valószínűsége, hogy a meglévő, vagy újonnan kijelölésre kerülő gazdasági övezetek iránti kereslet is erősödik az alvállalkozói szektor befektetési igényei révén, amely maga után vonja a foglalkoztatottak elhelyezési, lakhatási igényeinek a megteremtését helyi szinten is.

Az előzményekben megfogalmazottak alapján várható környezeti hatások előrejelzése

Természeti, környezeti elemek, rendszerek érintettsége	Hatásviselő	A hatások leírása/Fenntarthatóságra gyakorolt hatás	Hatások minősítése
Talaj	Fejlesztési területek (1-8 akcióterületek, külterület)	Talaj-igénybevétel megváltozása/ Reverzibilis folyamat-1*	/+
Víz	Rétegvíz készlet, vízgyűjtő terület, Kondoros csatorna	Rétegvizek kitermelése, Felszíni- és talajvízháztartás átalakulását idézi elő/ Távlatban növekvő kockázat-3*	0/+
Levegő	Hatásterület, közlekedési területek	A terület alap levegőterheltségének növekedése/ Megfelelő-2*	+/+
Élővilág	Fejlesztési területek, Hatásterület, Építési területek	A természetes élőhelyi környezet átalakulása/ Nem jelentős-2*	0
Zaj	Fejlesztési területek, Hatásterület, Építési és közlekedési területek környezete	A környezeti alapzaj megnövekedése/ Megfelelő-2*	+/+
Épített környezet	A belterület és a gazdasági célú területek települési környezete	Az infrastrukturális igény megjelenése, Gazdasági súlyponti kialakulása, átrendeződése,	++/++

		Szabályozási elemek érvényesülése/ Települési-gazdasági-társadalmi vonatkozásban pozitív-1*	
Táj	Gazdasági övezetek területe, települési külterület	Új tájképi elem megjelenése, táj-karakter megváltozása, Művi környezet megjelenése/ Reverzibilis-3*	+/+
Klíma	Zöldfelületek, erdőterületek	Lokális hősziget kialakulása, Megnövekedett kitettség és érzékenység/ Max. közepes érzékenység-1*	++/+
Társadalom	Település és településrészek lakossága	Foglalkoztatás, munkahelyteremtés, Megtartó képesség javulása, Gazdasági növekedés, Városiasodás erősödése/ Pozitív-1*	++/++
Gazdaság	Helyi, regionális, országos lefedettség	A település gazdasági erejének növekedése, alvállalkozói szféra bővülése, Életszínvonal javulása/ Pozitív-1*	++/++
Település-rendezési eszközök	Beépítésre szánt területek területe, Közigazgatási terület	Fenntarthatósági szempontokkal összhangban lévő szabályozási elemek rögzítése/ Pozitív-1*	++/++

+ gyenge kapcsolat, csak részben járul hozzá a környezeti elem védelméhez

++ erős kapcsolat, hozzájárul a környezeti elem védelméhez

0 bizonytalan megítélésű, vagy nem létező kapcsolat

- erősen gyenge kapcsolat, negatív hatást gyakorol a környezeti elemre

1*=fenntarthatóságot biztosítja

2*= fenntarthatóságot nem kockáztatja

3*= fenntarthatóságot nem segíti

A hatások további elemzése alapján megállapítható

- időtartam, gyakoriság, bekövetkezés valószínűsége és visszafordíthatóság vonatkozásában: környezeti elemek tekintetében a gazdasági övezet működése, településtervi szinten a terv távlata

- összeadódás vonatkozásában: talaj↔élővilág; élővilág↔táj↔épített környezet↔klíma; társadalom↔gazdaság; levegő↔zaj↔épített környezet

- országon áterjedő hatás: ezzel nem kell számolni

- környezeti kockázat: gazdasági övezeten belüli hatás

- nagyságrend vonatkozásában: település gazdasági és munkaerő piaci életében jelentős, terület-használati arányában közepes

- védettség szerinti érintettség: nem érint védett természeti és művi környezetet

- feltételezhető következmények: infrastruktúra fejlesztés, gazdasági és alvállalkozói szféra erősödése, foglalkoztatás növekedése, befektetői és lakossági környezettudatosság javulása

- vízgyűjtő gazdálkodással összefüggésben: nem releváns

2.5. A településtervezés és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

Környezeti elemek rendszerére gyakorolt hatás

A tervi elemeknek a környezeti elemek rendszereire nincs az előző pontokban meghatározottaktól eltérő hatása, mint magukra a környezeti elemekre.

Legjelentősebb hatásokat az alábbiakban lehet összefoglalni:

- A települési környezetre belterületen a lakóterület fejlesztés, külterületen a gazdasági övezet és erdőterület fejlesztés jelentősebb hatással lesz.
- Megváltoztatja és meghatározza az érintett terület rész tájképi minőségét, megjelenését.
- Lokálisan érvényesülő klimatikus hatása lesz különösen a nagy kiterjedésű gazdasági övezetnek (mint pl. a hősziget hatás, a havária és baleseti kockázat) azonban nem veszélyeztet lakott, vagy védett területeket.
- Az ökológiai rendszert, a biodiverzitást érintő hatása elenyésző, különösen annak tükrében, hogy részben a saját övezet, részben más területek zöldfelületi rendszerei kompenzálják az eredeti állapotok biológiai minőségét. A terv inkább javító.

Hatásterületek (a gazdasági övezet potenciális emisszió forrásától számítva)

Levegővédelmi hatásterület: 200 m

Zajterhelési határérték teljesülés sávja: 100 m-en belül

Az érintett közösségre gyakorolt hatás

A lakóterület fejlesztés biztosítja a becsült lakosságszám növekedéséhez a lakhatási lehetőségeket. Ehhez a szükséges infrastruktúra kiépítése és a szabályozási elemek rögzítése szükséges.

A gazdasági övezet fejlesztés segíti a helyi gazdasági, vállalkozói érdekek erősödését, javítja a foglalkoztatást, ezzel a megtartóképesség növekedését. A gazdasági övezetben a jelenlegi hazai és nemzetközi követelményeknek (pl. IPPC, BAT) megfelelő tevékenységek kapnak helyet. Ez a környezetet kevésbé terhelő területhasználatot biztosít, amely révén az övezet érvényre jutó környezetterhelése, környezeti hatásainak kedvező alakulása hozzájárul a társadalom, a lakosság megélhetésének, életminőségének javításához, a település megtartóképességének erősödéséhez.

Tekintettel arra, hogy a feltételezett levegő-, vagy zajvédelmi hatásterületen védendő létesítmények, vagy területhasználat nem lesz (illetve egészségügyi határértéket meghaladó kibocsátások nem feltételezettek!), a lakosság egészségi állapotában a gazdasági övezet működése nem okozhat romlást.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervezési intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása

A megvalósulás esetén várható jelentős kedvezőtlen hatások megelőzésének eszközei lehetnek:

- A megalapozott és részletes szabályozási előírások megadása, a gazdasági övezetben lehetőleg a legkisebb beépítettséggel, épületmagassággal és a legmagasabb zöldfelületi aránnyal
- Az infrastruktúra teljes kiépítése az új fejlesztési területeken
- Monostordülő és Rákóczi-kert fenntartható, környezeti állapotok romlását kizáró szabályozás

- Az engedélyezési eljárások során a legszigorúbb hazai és nemzetközi környezetvédelmi követelmények előírása a gazdasági, ipari tevékenységekkel szemben
- A települési szolgáltatások, vállalkozások bővítése
- Lakosság környezettudatos felkészítése
- Átlátható és működő monitoring kialakítása

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra

A terület általános környezeti állapota alapján, illetve a környezetvédelmi követelmények maximális betarttatása esetén monitoring kiépítése és üzemeltetése csak a gazdasági övezetek talaj, felszín alatti vizek, legfeljebb levegőszennyezés vonatkozásában jöhet számításba. Ezt elsősorban az engedélyezési tervekben és eljárásokban (EV előzetes vizsgálat, KHV hatásvizsgálat, vagy EKHE egységes környezethasználati engedély) kell vizsgálni és előírni.

2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló

Bocskai kert a rendkívüli iramban fejlődő Debrecen legközvetlenebb vonzáskörzetében van. Ennek hatása meghatározó a település jövője vonatkozásában. Ezt felismerve és élve ezen lehetőséggel az Önkormányzat új településtervet készít, amely mind a kül-, mind a belterületen, 8 potenciális akcióterületen kíván új területhasználati javaslatokat kidolgozni és rögzíteni.

A jövőkép a várható lakosság szám növekedését, a vállalkozói és gazdasági szféra jelentősebb térnyerését vetíti előre, amelyet a terv kiemelten vesz figyelembe az egyes akcióterületek meghatározásával.

A településtest és a közigazgatási terület kiterjedése meglehetősen korlátozott lehetőségeket biztosít. Továbbá van két olyan településrész (Rákóczi kert és Monostordűlő), amelyek távlatban potenciálisan értékes területekké fejleszthetők, azonban a jelenlegi adottságok mellett ennek még nincs realitása. Ezért ezen településrészeket olyan egyedi szabályozási elemekkel szükséges fenntartani, amelyek nem lehetetlenítik el a későbbi lakóövezetté való fejlesztési célok megvalósítását, de bizonyos mértékben megfelelnek a települési és környezetvédelmi követelményeknek is.

A terv előkészítő eljárása során az önkormányzat (mintegy előzetes tematikai összeállítással) előzetesen egyeztetéseket folytatott, alternatívákat vizsgált, amelyek alapjául szolgáltak a tervjavaslat kidolgozásához.

A településterv környezeti értékelést igénylő főbb változásai a lakóterület és gazdasági fejlesztés mellett a zöldfelületi arányok javítása.

- Szabályozási elem szerinti változás:

Az 1. akcióterület: a Vt övezetbe sorolt belterületi határok megváltozása.. Ennek érzékelhető környezeti hatásai érdemben nem változnak, így a módosítás elmaradásának sem. Ezek figyelembe vételével nincs érdemi környezeti hatás

A 7. és 8. akcióterületre vonatkozó övezeti besorolás nem változik. A terv célja, hogy az övezetben ne alakulhasson ki lakáscélú használat, valamint a távlati tervekben várható lakóövezetté alakításhoz maradjanak nagyobb beépítésre alkalmas területek a közösségi, szolgálta-

tási funkciók elhelyezésére, továbbá kialakuljanak a szükséges méretű utcavonalak. A településrészek fejlesztésének elmaradása távlatban lehetőséget ad a nem kívánatos beépítések, épületminőségek elszaporodására, amely majd megnehezíti a rendezett lakóövezeti feltételek kialakítását. Távlatban nem feltételezhető olyan mértékű lakóövezet fejlesztés, amely alapján a két településtest összezárna. A változásnak nincs érdemi környezeti hatása. A 8. akcióterületnél a terv egy gyalogos és kerékpáros forgalom számára kiépített vasúti aluljárót tartalmaz a településrész és anyatelepülés közötti biztonságos közlekedési feltételek kialakulására, amely a jövőben is további megoldást kíván.

A területfoglalással járó tervi javaslatok az övezeti besorolás változását jelentik a 4. akcióterület esetében Gip és Gksz övezetből Gá általános gazdasági övezetre. Az elvont mezőgazdasági területeket az Mk övezetből visszatorolt M4 övezetek kompenzálják. A változásnak nincs érdemi környezeti hatása, az infrastruktúra fejlesztés továbbra is feltétel. Az övezetnek fontos szerep jut a helyi gazdasági élet vonatkozásban és a foglalkoztatottság növelése terén.

Lakóterület fejlesztések (2., 3., 5. akcióterületek) a településtesthez szervesen kapcsolódó területek. A infrastruktúra fejlesztés továbbra is elsődleges feltétel. Az övezetekben az alap levegő-, és zajterhelés kismértékű növekedése mellett a települési szolgáltatások (mint közvilágítás, hulladékgyűjtés) igénye is megjelenik. A terv tartalmazza a szükséges védettségek megfogalmazását (pl. a vasút és a külterületek felőli erdősáv, a Gksz övezetnél a telken belüli védőzöld) kialakítását.

A lakóterület fejlesztés elmaradásával beszűkül a várható lakóterületi igények kijelölhető területe, a területek továbbra vagy mezőgazdasági használatban, vagy elhanyagolt, valós értékén aluli településrészek maradnak. Ezzel ellentétben nem jelenik meg új, a környezeti alapterheltséget növelő hatás.

A zöldterületek növelésének lehetőségei a belterületen korlátozottak, így a terv a létesülő új beépítések esetében (2., 3., 4., 5. és 6. akcióterületeken →Ev), valamint külterületen (Mk és M4-ból→Ee) átsorolási lehetőségekkel élve tud növekedést elérni.

A külterület déli részén több, mint 121 ha Mk mezőgazdasági kertes övezet kerül átminősítésre M4 általános mezőgazdasági területhasználatba. A változásnak a területhasználat minőségében, intenzitásában, ezzel a környezeti terhelések átalakulásában van jelentősége.

Kisebb jelentőségű, környezetvédelmi szempontból elhanyagolható hatásokat jelentenek a ingatlan-, illetve területi határok korrekciói pl. a vasútvonal mentén, vagy a 7., 8. akcióterületeken az utcák kiszabályozása révén.

A területválasztás szempontjai, kritériumai

A terület kijelölésnél fontos volt, hogy a fejlesztésre kijelölt terület környezeti terhelhetőség szempontjából megfelelő kapacitásokkal rendelkezzen. Ez teljesül, hiszen mind levegő, zaj, talaj, vízvédelmi szempontból a fejlesztési területek jelentős tartalékokkal rendelkeznek.

Szempon volt továbbá, hogy a viszonylag korlátozott terjeszkedési lehetőségek mellett az egyes eltérő területhasználatok ne zavarják egymást.

Természetvédelmi vonatkozásban a tervnek nincs természetvédelmi vonatkozása.

Településkörnyezeti szempontból kedvező, hogy a lakóterület fejlesztések a meglévő belterülethez kapcsoltan, vagy azon belül valósulnak meg.

Kedvező, hogy a gazdasági övezetek a belterülettől megfelelő távolságban, de mégis jó települési pozícióban vannak kijelölve és megfelelő védelemmel rendelkeznek a védett lakóövezetek felé.

A két településrész helyzetében a szintentartó és a környezeti állapotokat nem rontó szabályozás megfogalmazása a cél. Ez teljesül.

Tájvédelmi szempontból a területhasználat változása jelentős, markáns hatást eredményez a 4. és 6. számú akcióterületek esetében.

Infrastruktúra szempontjából valamennyi fejlesztési terület potenciális célterület.

Levegő-, és zajvédelmi szempontból a területválasztások megfelelőek, hiszen a fejlesztési területek egymástól távol vannak, így a többletterhelések nem adódnak össze. A két különálló településrész kibocsátásai elvileg nem változnak.

Klímavédelmi szempontból a területhasználatokban jelentős változás következik be azáltal, hogy növekszik a zöldterületek aránya az Ee és Ev erdők és a gazdasági övezeten belüli kötelező zöldfelületi elemek megjelenésével.

A gazdasági övezetek negatív hatásai ugyanakkor abban jelentkezhetnek, hogy megváltozik a terület ariditási indexe, a párolgási viszonyok, és a talajhasználat jelleg. A feltehetően nagyobb épület- és burkoltfelületi fedettség révén kialakuló lokális hősziget hatás befolyással lehet a település északi lakott részére és a Rákóczi-kert közeli sávjára. Ezek kompenzálására pozitív lesz a jelentős határoló védőerdő.

Társadalmi, gazdasági összefüggések vonatkozásában a terv számol a település lakosság számának a növekedésével, egyúttal a gazdasági tevékenységek nagyobb térnyerésével. A terv mindezt teljes mértékben tükrözi.

A településtervei javaslatok következtében megvalósuló területhasználatból eredő környezeti következmények az alábbiakban összegezhetők:

- *Települési környezet*

A kijelölt lakóövezeti területek érintik a településtestet, annak belterületét növelik, így a városszerkezetben csak területi változást okoznak. Környezeti hatások vonatkozásában az új lakóövezetek nem fognak nagyobb terheléseket okozni, mint amilyen mértékű a meglévő lakóterület használatból eredhet. Csak a hatásterületek növekednek a település belterülete vonatkozásában.

A gazdasági övezetek magasabb kibocsátásokat okozhatnak, így nagyobb hatásterületekkel fognak működni. Fontos a gazdasági övezeten belüli tevékenységek elhelyezkedése, tájolása. A nagyobb zaj, vagy légszennyező anyag kibocsátású tevékenységeket a lakóövezetektől a lehető legtávolabbra kell telepíteni.

- *Levegőminőség-védelem*

A tervezett gazdasági övezeteken belüli tevékenységek elvi levegővédelmi hatásterületét 200 m-ben célszerű meghatározni. Ez azt jelenti, hogy határértéket meghaladó, vagy ahhoz közeli kibocsátású tevékenység elhelyezése a gazdasági övezetben nem támogatható. A hatásterület érintheti a belterület északi részét és a Rákóczi-kertet. Mivel a hatásterület vonala az egészségügyi határértéknek a 10 %-os koncentrációjának a vonala, ezzel megelőzhető a lakóövezetek levegőkörnyezeti állapotának a romlása. A gazdasági övezetben a hőenergia előállításához a gázfelhasználás mellett vizsgálandó alternatív energiatermelés alkalmazása!

Zaj- és rezgésvédelem

A tervezett gazdasági övezetekben megvalósuló tevékenység/ek/ jelen fázisban becsülhetők, illetve tervezhetők. Tapasztalatok alapján a gazdasági övezet összes üzemi zajszintjét 80 dBA-ra lehet becsülni.

Ez alapján számítva cél, hogy a gazdasági övezeten belüli legközelebbi zajforrástól 100 m-es környezetben ne legyen védendő létesítmény, területhasználat, objektum, vagy ha igen, akkor abban az irányban zajvédelmi műszaki beavatkozást kell érvényesíteni.

- *Víz és talajvédelem*

Vízvédelem

A fejlesztési területek vízellátásához a szükséges vízmennyiség rendelkezésre áll.

Jelentős vízfelhasználású, vízigényű tevékenység elhelyezése nem javasolt.

A tervezett fejlesztési területeken a csapadékvíz gyűjtés és elvezetés rendszerét úgy kell kialakítani, hogy az extrém csapadékok esetén is működőképes legyen. A csapadékvizek befogadója a Kondoros vízfolyás lehet.

Talajvédelem

A fejlesztéssel érintett területen területeken a beépítés előtt az értékes humuszcserépet meg kell menteni és a helyszínen újrahasznosítani.

Az érintett területek talajminősége nem korlátozza sem a lakó, sem a gazdasági, ipari tevékenység létesítését és működését.

- Hulladékgazdálkodás

A kialakuló új övezetek bekapcsolhatók lesznek a szervezett, gyűjtőjáratos hulladékgyűjtő rendszerbe. A gazdasági övezetekben önálló hulladékgazdálkodás történik. Ezek alapján rendezett állapotokkal kell számolni.

- Élővilág-, természet-, és örökségvédelem

Természetvédelem

A fejlesztési területek nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, nem része a Natura 2000 hálózatnak. A biológiai aktivitás érték egyenlegét a település gazdasági és egyéb M_k, vagy Má övezetből átsorolt erdőfejlesztések biztosítják.

Örökségvédelem

A vizsgált területeken nyilvántartott régészeti terület nincs. A fejlesztési területeken megkezdett földmunkálatokkal egyidejűleg az építés és a földmunkák megkezdését be kell jelenteni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalhoz.

Debrecen, 2023. 10. 08.



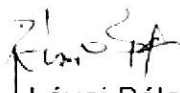
Zsila László

OKL. táj- és kertépítész mérnök

Tájvédelmi szakértő

Tk-09-0583/26

Sz 030/2013



Lévai Béla

környezetvédelmi szakmérnök, szakértő



THE JOURNAL OF THE
ROYAL ANTHROPOLOGICAL INSTITUTE

2024 01

A. N=1,500

SZ-1

• [Download the PDF](#)

• [View the PDF](#)

• [Print the PDF](#)

1000

• *Journal of the American Academy of Child and Adolescent Psychiatry*, 1999, 38, 10, 1299-1306.

10

1



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/14-ÁF/00018-8/2024.
Ügyintéző: Kiss Ildikó
Telefon: (52) 550-073

Tárgy: Bocskai kert Község teljes
közigazgatási területére vonatkozó
településterv tervezetre vonatkozó
419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet
67. § szerinti általános eljárás,
záró szakasz
Mb. főépítész: Marosán Andrea

Bocskai kert Községi Önkormányzat
Szőllős Sándor
polgármester

Bocskai kert
Poroszlay u. 20.
4241

Tisztelt Polgármester Úr!

Az állami főépítési feladatkörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal a tárgyi településfejlesztési terv és településrendezési terv (a továbbiakban együtt: településterv) készítésével kapcsolatban a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 67. § (2) bekezdés a) pontja értelmében az alábbi záró szakmai véleményt adja.

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (a továbbiakban: E-TÉR) 2024. április 5. napján **záró szakmai véleményezésre érkezett dokumentáció**

- megnevezése: „Bocskai kert Város Településterv – 2023. év:
 - Megalapozó vizsgálata (kelt: 2023. március / 2024. január)
 - Alátámasztó javaslata (kelt: 2023. december / 2024. február)
 - Településfejlesztési terv (kelt: 2024. január)
 - Településrendezési terv. (kelt: 2024. március 27.)”
- keltezése: 2023. / 2024.
- felelős tervező: Zsemberi István, vezető településtervező TT/1-09-0016

Önkormányzati főépítész feljegyzéséről szóló döntés száma: 160/2023. (XII.20.) KT. sz. határozat.

Véleményezési szakaszt és a partnerségi egyeztetést lezáró döntés száma: 53/2024. (III.28.) KT. sz. határozat.

I. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

- a) A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek: a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint a 2021. február 19-től hatályos Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI.29.) számú önkormányzati rendelete.
- b) A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarészt, illetve

vizsgálatot, mint kötelező alátámasztó szakági munkarészét (vizsgálati térképet, leírást) a dokumentáció tartalmazza.

A Hajdú-Bihar Vármegye Önkormányzata Főépítésze ÖH/58-2/2024. ügyiratszámú véleményében foglaltak figyelembevételével a településterv és a területrendezési tervekkel való összhang igazolása biztosított.

II. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

Új beépítésre szánt terület igazolásáról szóló döntés száma: 161/2023. (XII.20.) KT. sz. határozat (a továbbiakban: KT határozat)

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkár EPAT/2974-1/2024/TTFO országos főépítési véleményében az új beépítésre szánt területek kijelölését a „C” jelű módosítási pont esetében nem támogatta.

Tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2c) bekezdésében foglalt előírásra - mely szerint az országos főépítész érdemi véleményét a záró szakmai véleménybe be kell építeni - a településterv készítése kapcsán a - KT határozat 1. melléklete szerinti Ev→Lke) - „C” jelű módosítási pont nem hagyható jóvá.

III. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

Jogszabályon alapuló észrevételek:

III.1. A településfejlesztési terv jóváhagyó döntés tervezete hiányzik, melyet pótolni szükséges. (Hivatkozás: Rendelet 59. § (1) bekezdés d) pont)

A döntés tervezetben rendelkezni kell –többek között- a hatályos településszerkezeti terv hatályon kívül helyezéséről is.

III.2. A településfejlesztési terven a település ÉK-i részén „Er” övezeti jelű erdőterület felíratot javítani kell a szabályozási terv szerint „Ee” övezeti jelre. Hivatkozás: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 28. § (2) bekezdés c) pont; Rendelet 11. § (1);

III.3. A településfejlesztési terven „K-T” jelű terület felíratot javítani kell a szabályozási terv szerint helyesen jelölt „Kb-T” felíratra. Hivatkozás: Rendelet 11. § (1);

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZET (a továbbiakban: HÉSZ)

IV.1. Jogszabályon alapuló észrevételek:

- a) 4. § (1) d): építésjogilag, telekalakítási eljárások lefolytatása esetén „a tervezett épület leghátsó építési vonala” nem minden esetben állapítható meg (például tervezett telekalakítási eljárás esetén beépítetlen telek vonatkozásában). A tervezett előírás felülvizsgálata szükséges a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jatv.) 2. § (1) bekezdésben rögzített követelménynek megfelelően, tehát a jogszabály tartalma egyértelmű és kiszámítható legyen a címzettek számára.
- b) 6. §: A Rendelet 36. § előírásai értelmében a vendéglátóipari teraszok kialakítására vonatkozó előírások jelenleg a településképi rendelet tárgyköre, így azokat a TKR-ben lehet szerepeltetni.
- c) 7. §: a teljes § törlendő, az (1) és (2) bekezdés nem ad többlet előírást, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/B. §-a rögzíti, hogy minek kell megfelelni egy telekalakítási eljárás során, a 2. melléklet egyértelműen meghatározza a paraméter értékeket, melytől eltérni egyébként sem lehet. A (3) bekezdés szerinti nyúlványos (nyeles) telek kialakíthatósága teljes közigazgatási területen belül felülvizsgálandó, főként a lakóterületeket érintően.
- d) 8. § (1): Az OTÉK 1. melléklet 107. pontja szerint „Szabályozási vonal: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár.” Mivel a szabályozási vonal tervezett

telekhatárnak minősül, ezért a HÉSZ 8. § (1) bekezdés tervezett előírása nem szükséges.

- e) 18. § (1): az „üres padlástér” szövegrész helyett a „beépítés nélküli tetőtér” vagy „padlás” megfogalmazás alkalmazandó az OTÉK 1. számú melléklet 126. pontja alapján.
- f) 20. § (2): az előírás javítandó a „kétutcsás telek” helyett „átmenő telkek beépítése” megnevezésre, továbbá az alpontok esetében is javítandó „átmenő telek” megfogalmazásra, tekintettel arra, hogy a HÉSZ 1. § a) alpontjában rögzíti a fogalmat. A bekezdés a) és b) pontja esetében nem értelmezhető egyértelműen, hogy mit akar leírni, javasolt felülvizsgálni és átfogalmazni a Jatv. 2. § (1) bekezdése alapján.
- g) 30-46. §: A Rendelet 4. melléklet d) pontja alapján **az összes építési övezet és övezet esetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekkel kapcsolatos előírásoknak a HÉSZ 3. mellékletével összhangban kell lennie, jelenleg ez nem teljesül, így azok felülvizsgálandók.**
- h) 32. § (3): OTÉK 35. § előírása alapján az előkertben „legfeljebb 80m² bruttó alapterületű, 3,0 m építménymagasságú porta és gépjármű-parkolóhely” nem helyezhető el, ezért az előírás törlése szükséges.
- i) 33. § (4): A tervezett előírás nem egyértelmű a jogalkalmazók számára. A Jatv. 2. § (1) bekezdés előírás betartása és a településfejlesztési cél elérése érdekében a szabályozási terven az üdülő területen belül építési vonal megjelenítése szükséges.
- j) 33. § (6): OTÉK 22.-23. § előírása alapján üdülőterületen „lovasszoborpark,...” célt szolgáló lóistálló nem, hanem annak az OTÉK 24. § alapján pl. különleges turisztikai területbe történő sorolása szükséges.
- k) 46. § (2): az előírásban rögzített 1%-os beépítettség mértéke nem áll összhangban a 2. melléklet 30. sorában rögzített 3%-os mértékkel. Az összhang megteremtése a Jatv. 2. § (1) bekezdés előírása érdekében szükséges.
- l) A tervezett „Különleges lakó terület” („Kb-L”) a hatályos terveken erdőterületbe sorolt terület. Az OTÉK 30/B. § (2) bekezdés előírása alapján lakóterületbe nem sorolható be.
- m) A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen („Mt”) az OTÉK 2. melléklet 2. táblázat 14. sora előírása alapján tanya nem létesíthető, ezért a HÉSZ 2. melléklet 28. sorát az előírással összhangban pontosítani szükséges.
- n) A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen („Mt”) az OTÉK 2. melléklet 2. táblázat 14. sora előírása alapján birtokközpont nem létesíthető, ezért a HÉSZ 45. § (1) bekezdés b) pontját az előírással összhangban pontosítani szükséges.

IV.2. Szakmai javaslatok:

- a) 1. § b): a kismélységű telek fogalmát egyszerűbben javasolt megadni, úgy, hogy az „építési oldalon mért mélysége” szövegrész helyett az „utcai telekhatárra (homlokvonalra) merőlegesen mért mélysége” kerüljön. Továbbá szabálytalan alakú telek esetében a telekmélység átlaga sem haladhatja meg a 25 métert.
- b) 1. § c): a fogalom csak részben vonatkozik a lakózóna meghatározására, inkább az állattartó épületek elhelyezésének feltételét határozza meg. Az „építési telek utcavonalától” szövegrész helyett javasolt az „utcai telekhatártól” vagy „előkert vonalától” szövegrészt alkalmazni.
- c) 1. § d) pont: javasolt telekszélességhez kötni a szabadonálló épület elhelyezést, az egyértelmű jogalkalmazás érdekében.
- d) 1. § d): Az előírás második fele (második mondat) törlendő, tekintettel arra, hogy az OTÉK 36. § (2) bekezdése rögzíti az épületek közötti legkisebb telepítési távolságot.
- e) 1. § f): az „épületként megformált” szövegrész törlendő, tekintettel arra, hogy a fogalom további részben szerepel az „önálló építmény” megfogalmazás, mely egyértelműen meghatározza az építmény jelleget. Továbbá a terepszint alatti összeköttetés, mint feltétel nem életszerű, ezért javasolt törölni. Illetve a felsorolt melléképítmények kizárólag az OTÉK előírásaival összhangban kerüljenek rögzítésre.
- f) 2. §: az előírások kiegészítendőek azzal, hogy a HÉSZ-t a szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

- g) 4. § (1) bekezdés b) pont: a telekhasználat és rendezett településkép biztosítása érdekében egy telken egy beépítési mód alkalmazása szükséges, ezért szakmailag nem javasolt a garázsok elhelyezése esetében a kivétel szabályozása.
- h) 4. § (1) b): a „szabadonálló épület elhelyezést” feltételeként meghatározott 18 méteres szélesség és saroktelek pozíció ne zárójelben szerepeljen, hiszen ezek a legfontosabb feltételek.
- i) 4. § (1) c): az előírást javasolt törölni, tekintettel arra, hogy egyértelműbb lenne azt meghatározni, hogy mi az a telekszélességi méret, amely alatt már nem építhető be a telek.
- j) 5. §: a „Közterület-szélesítés, utak-szabályozása” című részben található előírás a közműbekötésre fogalmaz meg előírást, melynek a 12. §-ban lenne a helye. Továbbá a „közterület-szélesítéssel érintett teleksávon, valamint az utak szabályozási vonallal kijelölt szélesítési sávjában” szövegrész ugyanazt fogalmazza meg kétszer, eltérő szöveghasználattal, mely felesleges.
- k) 8. § (2) a) és b): A beépíthetőségek érdekében az előírások felülvizsgálata javasolt vagy szabályozási terven a telek be nem építhető részeként javasolt jelölni.
- l) 9. § c): az előírás megfogalmazásának egyszerűsítése szükséges, továbbá a felszíni csapadékvíz- elvezető árkokra vonatkozó rész törlendő, tekintettel arra, hogy azok jellemzően önálló helyrajzi számon/alrészleten rögzítve vannak az ingatlan-nyilvántartásban.
- m) 13. § (3): az (1) bekezdéssel összhangban az „üdülőépületek” szövegrész helyett az „üdülőegység” szövegrész alkalmazandó.
- n) 15. § (2): a bekezdés pontosítása szükséges, tekintettel arra, hogy a települést az „ökológiai hálózat pufferterülete” érinti, a pontosítást követően az előírások aktualizálása is történjen meg a pufferterületre vonatkozóan.
- o) 18. § (2) a) és b): az a) pont esetében a „jelenleg” szövegrész nem értelmezhető, törlendő. A b) pontban a bővítés lehetősége nem egyértelmű, hogy csak vertikális, vagy horizontális bővítésre is vonatkozik.
- p) 21. § (1): az a) és b) pontban hivatkozott, a szabályozási terven rögzített „kötelező építési vonal” jelmagyarázat szerinti megnevezése „építési vonal”, mely ellentmondást javasolt feloldani a megnevezések összhangba hozásával. A bb) alpont alapján az „utcaképet javítandó kapuzat, vagy egyéb építmény” megjelenésének engedélyezése erősen problémás, különösen az „egyéb építmények”, ezért az előírást javasolt felülvizsgálni vagy törölni.
- q) 22. § (5): az „Oldalhatáron álló épület-elhelyezés” szövegrész helyett az „oldalhatáron álló beépítési mód” szövegrész alkalmazandó, mert nem ugyanazt jelenti a beépítési mód és az épület elhelyezés.
- r) 23. § (2): a „határtól” szövegrész helyett a „telekhatártól” szövegrész alkalmazandó.
- s) 23. § (4) b): A „településképi szempontból meghatározó terület” helyett az előírást úgy javasolt megfogalmazni, hogy a HÉSZ ezen előírása önállóan is alkalmazható legyen (pl. leírni a területi lehatárolást).
- t) 23. § (3) c): a 4. § (1) c) ponthoz leírtakkal megegyezően az előírást javasolt törölni, tekintettel arra, hogy egyértelműbb lenne azt meghatározni, hogy mi az a telekszélességi méret, amely alatt már nem építhető be a telek.
- u) 29. és 36. §: a „párkánymagasság” szövegrész törlendő, tekintettel arra, hogy a 2. mellékletben nem határoz meg ilyen paramétert.
- v) 31. § (1): nem egyértelmű, hogy mit jelent a „kiskörút” kifejezés. tekintettel arra, hogy sem a megalapozó, sem az alátámasztó és sem a fejlesztési terv leírásában nem található annak lehatárolása, a kifejezés vagy törlendő, vagy az előzőekben felsorolt munkarészekben kifejtendő.
- w) 32. § (2) d): a gazdasági területeken pl. állatól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztettanyag tároló rendeltetések megengedése szakmailag nem javasolt.
- x) 33. § (5) b): a HÉSZ 2. melléklete alapján egyértelmű, az előírást javasolt törölni.
- y) 38. § (2) c) és d): a c) pont esetében az előírás szerinti „övezeti beírás (jelölés) nélküli közterület” megfogalmazás nem áll összhangban a 38. § (1) bekezdés c) pontjával, ahol a kiszolgáló utakat Köu-k övezeti jellel látja el. Az összhang megteremtése

szükséges. A d) pont szerinti „Kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület” megfogalmazás nem áll összhangban a 38. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltakkal. Az összhang megteremtése szükséges.

A szabályozási terven amennyiben jelölés nélküli kiszolgáló út található, abban az esetben az eltérő közlekedési területek közötti övezeti határ jelölés szükséges.

- z) 41. § (3): az „adott terület építési hagyományainak megfelelően”, mint szabály az építéshatósági eljárásokban nem értelmezhető és nem számon kérhető, ezért annak felülvizsgálata vagy törlése javasolt.
- aa) 42. § (3) a) és b): az a) pont törlendő, tekintettel arra, hogy a 2. melléklet 26. és 27. sora az épületmagasságra vonatkozóan nem rögzít „*” jelöléssel ellátott kedvezményes paramétereket. A b) pontban leírt „birtokközpont” kifejezés nem áll összhangban a 2. melléklettel, mivel az „tanya” kifejezést alkalmaz. Az összhang megteremtése szükséges.
- bb) 45. § (1) a): a „kertvárosi lakó” szövegrész helyett a 28. § a) pont aa) alpontjával összhangban „kertvárosias lakóterület” szövegrész alkalmazandó. Továbbá a „szélétől” szövegrész helyett a „telekhatártól” szövegrész alkalmazandó.
- cc) 3.a melléklet: „K-Lf” építési övezet törlendő, tekintettel arra, hogy ilyen építési övezet nincs a HÉSZ-ben meghatározva. A „K-Szg” építési övezetben a lakás rendeltetés elhelyezését tiltani kell. „Lke-2” és „Lke-3” építési övezetek oszlopa közötti üres oszlop törlendő. „Üh” építési övezetekben az OTÉK alapján az iroda rendeltetés tiltandó. „Vt-2” építési övezetben a nem zavaró hatású gazdasági, a mező- és erdőgazdasági üzemi, valamint az állattartási és állattenyésztési rendeltetések tiltandók.
- dd) 4. melléklet: az önkormányzati rendelet számának beírása szükséges.

IV.3. Egyéb javaslatok, mely a munkarész értelmezését elősegíthetik

- a) 1. § g): az előírás második fele törlendő, tekintettel arra, hogy ugyanazt írja le, mint az első felében, csak más szóhasználattal.
- b) 2. § (4): A bekezdés címe „jelen rendelet” a „melléklete:” szóval történő kiegészítése javasolt.
- c) 4. § (1) b): „egyéb fő rendeltetést kiegészítő funkciók” meghatározása, felsorolása hiányzik, azt pótolni javasolt.
- d) 9. § a): mivel Korm. rendeletek ezen követelményeket szabályozzák, az előírás nem tartalmaz többlet követelményt, ezért az előírás törlendő.
- e) 9. § b): Amennyiben a cél a beépítésre szánt területek történő szabályozás, abban az esetben az előírás kiegészítése javasolt a következők szerint „Az (1) bekezdés szerinti, beépítésre szánt területen belüli új magánutak (szabályozási) szélessége ...”. Javasolt a végforduló méretének előírása is.
- f) 10. §: az előírás nem tartalmaz építésügyi előírást, ezért törlendő.
- g) 11. § (2): javasolt az 1. §-ban a fogalom-meghatározások között szerepeltetni.
- h) 14. § (4): az előírás törlendő, tekintettel arra, hogy nem építési szabályt határoz meg.
- i) 15. § (1) és (3): az előírások HÉSZ-ben történő szabályozása felülvizsgálandó.
- j) 26. cím: „város” szövegrész helyett „település” szövegrész alkalmazása a 33. címmel összhangban.
- k) 26. §: Beültetési kötelezettséget a szabályozási terv nem jelöl, ezért amennyiben az önkormányzat ezen településrendezési kötelezést alkalmazni kívánja, abban az esetben a szabályozási terven történő jelölése indokolt.
- l) 33. § (7): az előírás nincs befejezve.
- m) 37. cím: üres, nem tartalmaz címet, törlendő.
- n) 47. § (1): a települést az ökológiai hálózat pufferterülete is érinti, melyhez kapcsolódó előírások rögzítése is javasolt.

V. SZABÁLYOZÁSI TERV TERVEZET (a továbbiakban: SZABÁLYOZÁSI TERV)

Jogszabályon alapuló észrevételek:

- a) A szabályozási terven a különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mű) építési övezetben rögzített ingatlan/ingatlanok körül 300 méteres védőtávolság rögzítése szükséges. **Hivatkozás:** 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet 5. §
- b) Amennyiben a vízgazdálkodási területek parti sávval rendelkeznek, abban az esetben azok adatszolgáltatásban megadott méretét a szabályozási terven jelölni szükséges. **Hivatkozás:** 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet
- c) A tervezett „Különleges lakó terület” („Kb-L”) a hatályos terveken erdőterületbe sorolt terület. **Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 30/B. § (2) bekezdés előírása alapján lakóterületbe nem sorolható be.**
- d) Az Országos Erdőállomány Adattárban található erdő területek pl. „2/C”, „11/E”, „11/F”, „12/B”, „14/A”, „19/F” és „21/J” jelű erdőterületbe történő sorolása szükséges a településfejlesztési terven és szabályozási terven.

A záró szakmai vélemény jogszabályi hivatkozással ellátott részeit a jóváhagyás előtt javítani szükséges, egyébként azt kifogást emelő véleménynek szíveskedjen tekinteni.

Az állami főépítési feladatkörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal tájékoztatja arról, hogy:

- **jelen eljárás során OTÉK alóli felmentést nem került kiadásra.**
- **a Rendelet 67. § (10) bekezdés előírása alapján a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.**
- **a Rendelet 72. § (1) bekezdése alapján a polgármesternek a fejlesztési tervet a legkésőbb a közzététele napján, a rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján fel kell töltenie az E-TÉR felületre.**
- **a következő településrendezési eljárások során azok minden szakaszában kéri a dokumentációt és a hozzá tartozó iratokat (pl. teljes közigazgatási területre vonatkozó hatályos HÉSZ, főépítési kiértékelés, beérkezett vélemények, képviselőtestületi határozat, jegyzőkönyvek stb) teljes körűen megküldeni.**

Jelen irat az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 52. § (2) bekezdése, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 4. § és 26. § (1) bekezdése alapján kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

Jelen vélemény kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze jogosult.

Debrecen, időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Zoboki Bernadett
állami főépítész
főosztályvezető

Kapják:

- 1. Címzett (E-TÉR egyeztető felületen)
- 2. Irattár