



CIVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Sándor köz 4./ 3
Iroda: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732
Email: civisterv @ civisterv.hu

Cím: Hajdúszoboszló Város Önkormányzata
Tokai Kiss Gábor főépítész Úr

Tárgy: Tervezési ajánlat

4200 Hajdúszoboszló

Hősök tere 1.

Tisztelt Főépítész Úr!

Megköszönve megtisztelő megkeresésüket, összeállítottuk és mellékleve megküldjük ajánlatunkat, Hajdúszoboszló város Településrendezési tervének 2021. évi M7. sz. vállalkozó, valamint az önkormányzat által kezdeményezett, meghatározott területekre vonatkozó módosítására.

Kérjük ajánlatunk elbírálását, és döntésükről szíves értesítésüket.

Debrecen, 2021. május 27.

2021. június 30. (Kiegészítés)*

2021. október 11. (Kiegészítés)**

Tisztelettel:

CIVISTERV
Várostervező és Építész Iroda Bt.
4031 Debrecen, Sándor köz 4/3.
Adószám: 22896087-2-09
Telefon: +36-30-9818-172

Zsemberi István
vezető településtervező
építész vezető tervező
ügyvezető



CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Sándor köz 4./ 3
Iroda: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732
Email: civisterv @ civisterv.hu

TERVEZÉSI AJÁNLAT

**Hajdúszoboszló város Településrendezési tervének 2021. évi M7. sz. vállalkozó,
valamint az önkormányzat által kezdeményezett, meghatározott területekre
vonatkozó módosítására.**

1.) Tervezési feladat és ajánlott tervezési díj:

a) Gyógyfürdő északi oldalán elhelyezkedő üdülőterülettel kapcsolatos módosítások:

- A Pávai Vajna utca és a fürdő közötti területen, társasházak építése helyett, különböző jellegű kereskedelmi szálláshelyek és vendéglátó egységek, valamint egyéb turisztikai attrakciók, élményelemek létesítésére lehetőséget adó szabályozás kidolgozása.
- A Damjanich és Gábor Áron, valamint a Damjanich u. és Mátyás Király sétány közötti rendkívül apró telkes beépítés helyén közparkot, közparkolókat kell tervezni, hogy felszámolásukra kisajátítással legyen jogcím.
- Lehetőséget kell teremteni új, nagyobb szállodák létesítésére a homlokzatmagasság 20 m-re történő emelésével. A torzók és nagy kontrasztok elkerülésére részletesebb szabályozás dolgozandó ki. Ehhez hozzáértendő a Damjanich utca DK-i oldalán lévő aprótelkes terület is.

Ajánlott tervezési díj: 800.000.- Ft+áfa

b) A Belső-Kösely menti terület (Rákóczi utca – Bajcsy Zs. utca közötti tömb szabályozásának módosítása

Ajánlott tervezési díj: 800.000.- Ft+áfa

*** Megjegyzés:**

A Belső- Kösely menti terület beépítésére készített tanulmányterv szerinti, vízparton javasolt (hatályos tervhez képest jelentősen lecsökkentett szélességű) 15 méter szélességű zöldterületi sáv, mely egy kerékpárutat- esetleg kocogásra alkalmas burkolatú gyalogos sétányt is magába foglal, elhagyását nem javasoljuk. A Településfejlesztési koncepcióban, a Belső- Kösely menti területek zöldfelületi rendszerben elfoglalt szerepének hangsúlyozása, a lakosság részére történő megnyitása kiemelt fontosságú. A tömbbelső várható intenzív beépítése, reális lehetőséget és felelősséget is jelent a méltó környezet alakítására.

Az ún. Hajdúpalánk-, mint történeti emlék hatályos településrendezési tervben előírt, irányított bemutatásának elhagyása, nem csak a beépülő tömb- új lakóterület egyik színtestjének elmaradását jelentené, melyhez egy kis történeti emlékpark is kapcsolódna, hanem a város Településfejlesztési Koncepciójában meghatározott egyik fontos új céllal is ellentétes lenne. A Koncepció ugyanis kiemelt fontosságú feladatként határozza meg, az elsődleges gyógyfürdő-turizmus fejlesztése mellett, a történeti emlékek hangsúlyosabb bemutatását is. (Az üdülő vendégek számára a történeti értékek, nevezetességek bemutatását is!) A fejlesztéssel érintett területeket az elkészített tanulmány már minimálisra csökkentette. A teljes elhagyást nem javasoljuk, illetve a tervezés során konzultációs lehetőséget kérünk a megrendelő önkormányzattól.

c) A Semmelweis Széchenyi utca közötti, jelenleg zöldterületként szabályozott terület „Gksz-3” építési övezetbe történő átsorolása.

A területet gazdasági területen belüli fásított területként, védő zöldterületként szükséges szabályozni, a csatlakozó lakóingatlanok védelme érdekében. (A terület az ingatlan beépítettségének számításakor és a telek előírt zöldterületének biztosításakor, figyelembe vehető lesz.)

A Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása is szükséges.

Ajánlott tervezési díj: 400.000.- Ft+áfa

d) Az Orgona utca 18-20 sz. (Hrsz 3541, 3542, 3543 ingatlanok) átsorolása „Üh-3” építési övezetből „Lke-2” vagy „Vt-9” –jelű építési övezetbe.

A Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása is szükséges.

Ajánlott tervezési díj: 400.000.- Ft+áfa

e) A Helyi építési szabályzat rendelkezéseinek önkormányzat által igényelt (szabályozási tervet közvetlenül nem érintő) módosítása.

- A Hész-ben fellelhető ellentmondások feloldása, a vitatható megfogalmazások egyértelművé tétele.
- A pontszerűen elhelyezkedő, más társasházakhoz szorosan nem kapcsolódó épületek esetében a ráépítés lehetőségét biztosító Hész rendelkezések kidolgozása.
- A kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken maximálni kell az önálló rendeltetési egységek, valamint a létesíthető kereskedelmi szálláshelyek vendégszoba számát.
- Új építésű lakóépületek, üdülőépületek, kereskedelmi szállásépületek esetében a gépjármű elhelyezést részben épületen belül kelljen biztosítani, melyre Hész rendelkezéseket kell kidolgozni.
- Az új építésű lakóépületek esetében legyen meghatározva övezetenként az egy lakásra jutó legkisebb telekhányad.
- A HÉSZ szöveges felülvizsgálata során az időközben bekövetkezett OTÉK módosítások vizsgálata, indokolt esetben beépítése a rendeletbe *
- A Mátyás Király sétány menti, „K-id/2” és „K-ID/3” építési övezetbe sorolt szálloda ingatlanok legkisebb előírt zöldfelületre vonatkozó problémájának kezelése. *

Ajánlott tervezési díj: 600.000.- Ft+áfa

f) A József Attila és az Ady Endre u. közötti nyílt árkos csapadékvíz- levezető csatorna mentés tervezett tömbbelső feltárások, utak felülvizsgálata. *

Ajánlott tervezési díj: 800.000.- Ft+áfa

* Megjegyzés:

Javasoljuk, hogy a településszerkezeti terv, szabályozási terv e témában készülő módosítása, ne „csupán” az érintett területre vonatkozó, hatályos településrendezési eszközök szerinti szabályozási elemek (tervezett utcanyitás, utca szélesítések, vízparti sétány- kerékpárút) automatikus törlését jelentse, hanem az megrendelővel történő munkaközi egyeztetéseken meghatározásra kerülő, szakmailag is indokolható módosítás történjen.

Fontos itt megjegyezni, hogy a korábban meghatározott, hatályos rendezési tervi fejlesztésekből adódó esetleges korlátozások ellentételezése, valamint az egyedi értékű új beépítés és környezet kialakítása érdekében, a Hész. egyedi építési övezetet jelölt itt ki, többet beépítési lehetőséget adva, az érintett ingatlanoknak. E többlet lehetőségek visszavonását is jelentheti, a fejlesztések törlése.

g) A 89/2021.(III.25.) Polgármesteri határozatban foglalt, településrendezési termódosításra vonatkozó feladatok elkészítése. *

Ajánlott tervezési díj: 600.000.- Ft+áfa

Megjegyzés:

A határozatban foglalt módosításra vonatkozó feladatok végrehajthatóak, de a határozat 4. pontja szerinti, Vénkert utca- Csepűs sor közötti utcaátkötés felülvizsgálata során a korlátozások csökkentésének nem sok esélye van. Egy a város számára fontos elkerülő út nyomvonalának biztosítása az eredeti cél, ahol a közlekedéstervezési szempontok is meghatározóak voltak.

h) A Gázláng sportterületre és környezetére vonatkozó szabályozási terv és helyi építési szabályok módosítása. **

A Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása is szükséges.

Ajánlott tervezési díj: 400.000.- Ft+áfa

i) Eszenyi Lászlóné kezdeményezése: A 0498/58 hrsz-ú, hatályos településrendezési eszközökben „K-id/1” –jelű (idegenforgalmi hasznosítású beépítésre szánt különleges) építési övezetbe sorolt terület átsorolása, „K-mű”-jelű, (mezőgazdasági üzemi) beépítésre szánt különleges építési övezetbe. **

A Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása is szükséges.

Ajánlott tervezési díj: 400.000.- Ft+áfa

j) A lakótelepi utak szabályozásának módosítása, a közterületi parkolási lehetőségek növelhetősége érdekében.**

A Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv módosítása is szükséges.

Ajánlott tervezési díj: 400.000.- Ft+áfa

2.) Ütemezés és ajánlott határidő:

I. Ütem: A településrendezési termódosítás a 314/2012.(XI.8.) Kr. szerinti „egyszerűsített eljárás” dokumentációjának összeállítása.

3 pld papír alapú dokumentáció + 3 pld. CD

Ajánlott határidő: megrendeléstől számított 3 hónap múlva

II. Ütem: A képviselő-testület által elfogadott, módosításokkal egybeszerkesztett tervdokumentáció összeállítása, használatba adása, az önkormányzat által használt térinformatikai adatbázis, módosításokkal összhangban történő frissítése.

Ajánlott határidő: A képviselőtestületi jóváhagyást követő 30 napon belül.

3.) Ajánlott összes tervezési díj:

Összes ajánlott tervezési díj: 5.600.000.- Ft+ áfa, azaz Ötmillió-hatszázezer Ft+áfa.

(Az ajánlott tervezési díj 80%-a az I. ütem teljesítésekor, a fennmaradó díj a II. ütem teljesítésekor kerülne leszámításra.)

Vállalt kötbér: Késedelmes teljesítés esetén a tervező kötbér fizetését vállalja, melynek mértéke pedig napi 10.000.- HUF., mely összeg azonban nem lehet több a nettó tervezési díj 10 %-ánál.

Debrecen, 2021. május 27.

* Kiegészítve: 2021. június 30.

** Kiegészítve: 2021. október 11.

Tisztelettel:

CÍVISTERV
Várostervező és Építész Iroda Bt.
4031 Debrecen, Sándor köz 4/3.
Adószám: 22896087-2-09
Telefon: +36-30-9818-172

Zsemberi István
vezető településtervező
építész vezető tervező
ügyvezető