

Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal 4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.	
Keltve 20. év 2025 SZEPTEMBER 04. n. n.	
422/26670-1/2025	Melléklet: db
Előszám:	Előadó: <i>Herényi György</i>

Czeplédi Gyula
Polgármester
4200 Hajdúszoboszló,
Hősök tere 1. sz.

Tárgy: Övezeti besorolás módosítására irányuló kérelem

Tisztelt Cím!

Alulírott Debreceni Péter, a Reál-Team Kft. (székhely: 4028 Debrecen, Sámsoni út 35., adószám: 12115118-2-09) ügyvezető igazgatójaként azzal a tiszteletteljes kéréssel fordulok Önhöz, hogy a tulajdonomban álló, Hajdúszoboszló délnyugati részén található, 0226/6 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolása kérelmem szerint módosításra kerüljön.

A fenti ingatlan jelenleg Hajdúszoboszló Város Rendezési Terve szerint „Gip-2” – ipari gazdasági – övezeti besorolás alatt áll. Ez az övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási tevékenységek céljára szolgál, továbbá lehetőséget biztosít a gazdasági épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára kialakított lakások elhelyezésére is.

Kérelmünk célja, hogy a terület a jövőbeni fejlesztési elképzeléseink megvalósítása érdekében „Gksz-1” – általános kereskedelmi, szolgáltató gazdasági – övezeti besorolásba kerüljön. Ez az övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezését teszi lehetővé.

A módosítás indoka, hogy a tervezett beruházásunk keretében a következő létesítmények kialakítását kívánjuk megvalósítani az ingatlanon:

- egy kb. 300 m² alapterületű gyorsétterem autós kiszolgálással (ún. *drive* funkcióval),
- egy kb. 5.000–7.000 m² területű kereskedelmi egység, ún. StopShop üzletsor,
- egy mintegy 10.000 m²-es kamionparkoló, tisztálkodási célú konténerrel kiegészítve.

A fenti fejlesztések megvalósítása a jelenlegi övezeti besorolás keretein belül nem lehetséges, ezért kérjük a terület Gksz-1 vagy a fenti elképzelésnek megfelelő övezetbe történő átsorolását.

Ezúton nyilatkozom továbbá, hogy a kérelmezett övezeti átsorolással kapcsolatos valamennyi felmerülő költséget – ideértve a szükséges eljárások, tervezési, adminisztratív és egyéb díjakat – a Reál-Team Kft. teljes körűen vállalja.

A fejlesztési elképzelések szemléltetésére mellékelten csatoljuk az elképzelt beruházás vázlatos helyszínrajzát, amely a tervezett funkciók elhelyezkedését és a területfelhasználás arányait mutatja be.

Bízom benne, hogy kérelmünk támogatásra talál, és a szükséges módosítások elindíthatók.

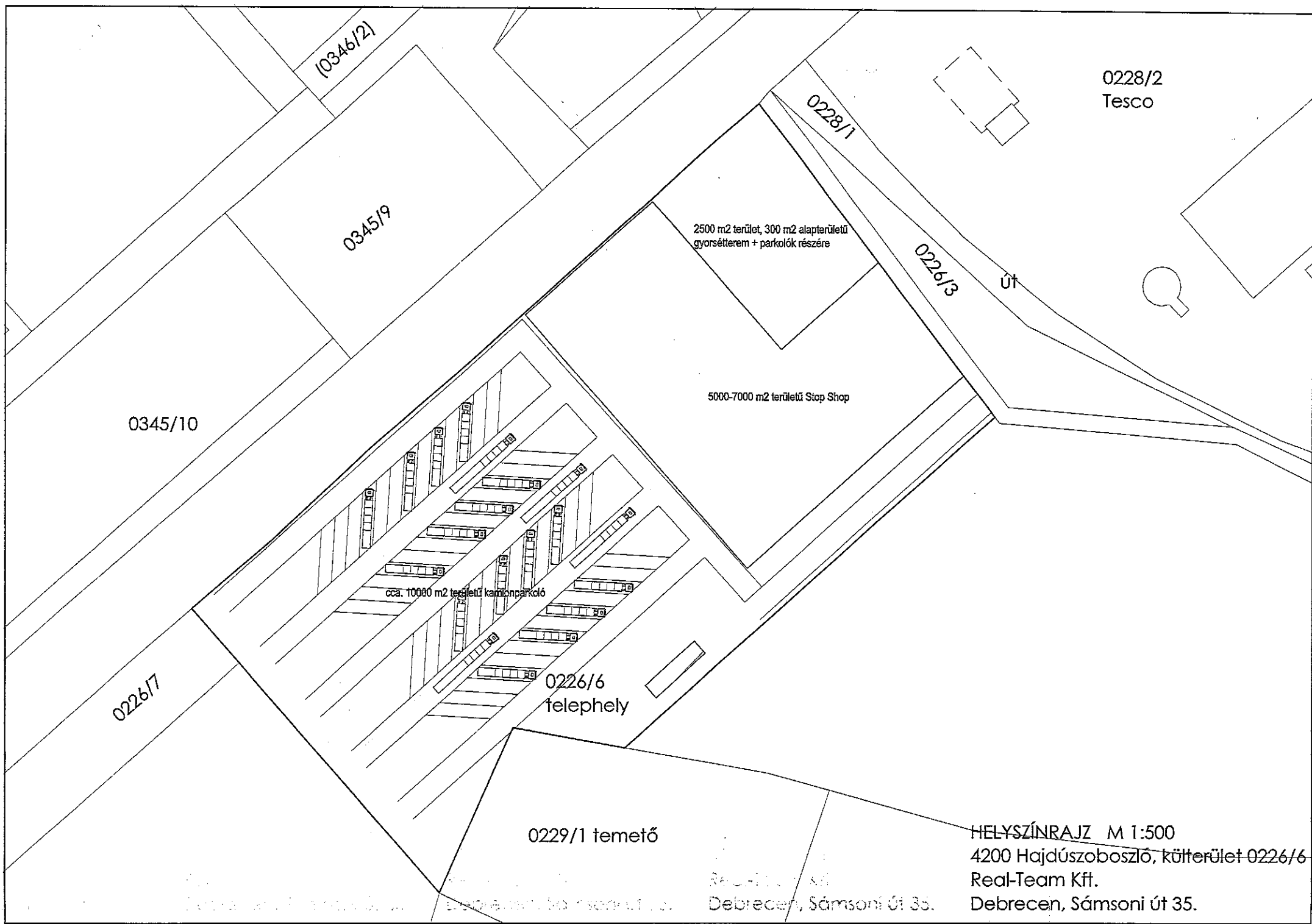
Kérelmünkkel kapcsolatban készséggel állok rendelkezésre személyes egyeztetés vagy további dokumentumok benyújtása céljából is.

Hajdúszoboszló, 2025. szeptember 2.

Tisztelettel:



Debreceni Péter
ügyvezető igazgató
Reál-Team Kft.



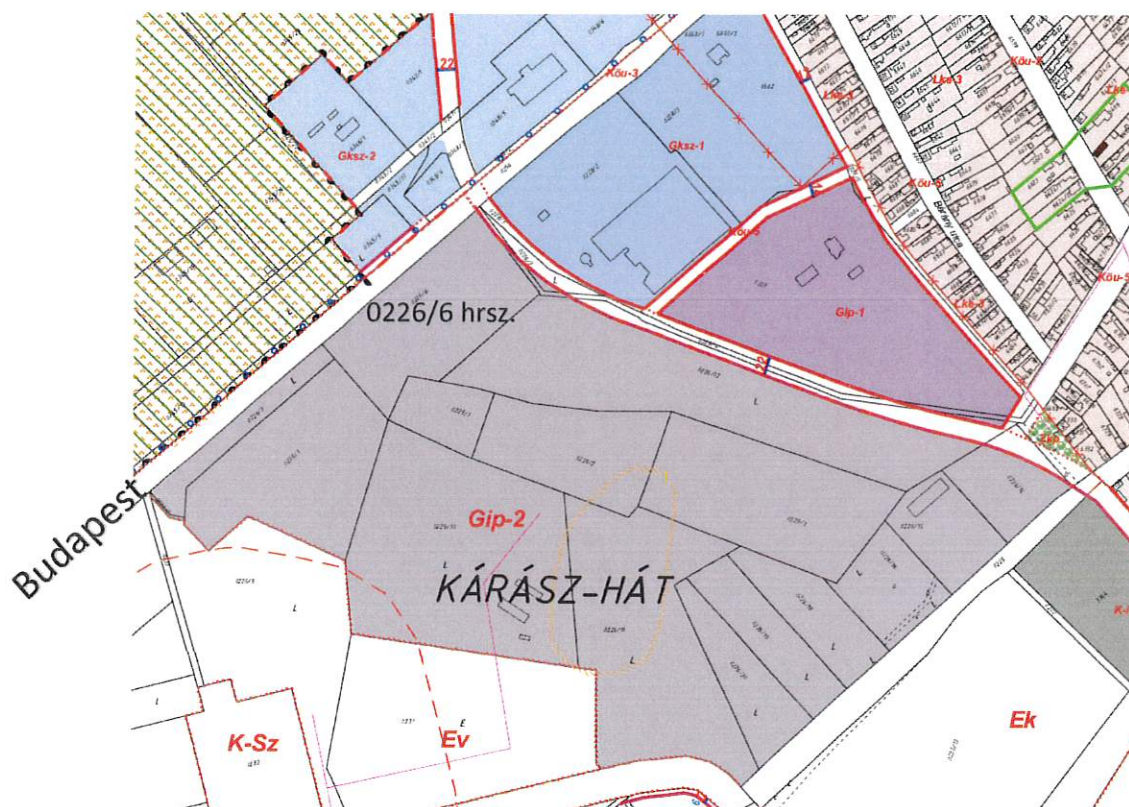
1. sz.-ú melléklet

Reál Team Kft. Debrecen, Sámsoni út 35.

Hajdúszoboszló, 0226/6 hrsz.

megnevezése: kivett telephely

területe: 25.919 m²



HÉSZ kivonat:

32. Ipari (Gazdasági) területek:

38. § (1) A város területén olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére kijelölt gazdasági területek (Gip), amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

a) Gip-1 (Ipari gazdasági terület általános)

b) Gip-2 (Ipari gazdasági terület lakókörnyezeti / településképi illeszkedéssel)

(2) Az övezetben elhelyezhető:

a) A környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, az energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményei, illetve ha

b) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgáló lakások

(3) A technológiai építményeket a „Gip-1” övezetbe tartozó ingatlanok esetében, az homlokzatmagasság számításánál nem kell figyelembe venni. A technológiai építmények magassága, ha egyéb előírások, a településképi okok egyébként azt nem korlátozzák, nem esik övezeti korlátozás alá. A megengedett homlokzatmagasságot meghaladó technológiai építményeket a környezetbe illeszkedő módon kell kialakítani. (A környezettől elütő, élénk szín vagy mintázat nem alkalmazható.)

(4)⁸⁶ A „Gip-2” övezetbe tartozó ingatlanok esetében, amennyiben a határoló utca másik oldalán lakóövezet található, vagy a szabályozási terv „Fásított terület- beépítésre szánt területen belül” felületi jelölést és „Ft” (Fásított terület) feliratot együttesen tartalmaz, akkor az utca felőli telekrészen 10 méter, illetve a szabályozási terven feltüntetett szélességű fásított területet kell kialakítani. E területet legalább 50%-ban fásítottan kell kialakítani, de a területsávban (az építési helyen belül) adminisztrációs, szociális, vagy tároló épület, út, parkolóterület elhelyezhető.)

(5) A szabályozási terven jelölt védőfásítás területén háromszintű gyep+ 40 db cserje/150 m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² növényzet kell telepíteni.

(6) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

31. Kereskedelmi, szolgáltató (Gazdasági) területek:

37. § (1)⁸² A város területén elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére kijelölt gazdasági területek (Gksz).

- a) Gksz-1 (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános)
- b) Gksz-2 (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános)
- c) Gksz-2x (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (intenzív)
- d) Gksz-3 (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (frekvenciált helyen)
- e) Gksz-4 (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület üdülő területen)

37/A. § (2) Az övezetben elhelyezhető:

- a) nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- c) igazgatási, szociális és iroda épület
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
- e) sportépítmény

f)⁸³ Gksz-1 és Gksz-2 építési övezetekben, az ott folytatott gazdasági tevékenységhez és gazdasági területhez kapcsolódó, a terület sajátos használatát nem korlátozó, legfeljebb 40 férőhellyel munkásszállás.

(3) A „Gksz-3” –jelű övezetben a környezeti adottságok miatt csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyéb közösségi és ellátó, illetve a közeli lakóterületek használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő egyéb gazdasági tevékenység célját szolgáló épületek helyezhetők el.

(4)⁸⁴ A technológiai építményeket a Gksz-1 övezetbe tartozó ingatlanok esetében, az homlokzatmagasság számításánál nem kell figyelembe venni. A technológiai építmények magassága, ha egyéb előírások, a településképi okok egyébként azt nem korlátozzák, nem esik övezeti korlátozás alá.

(5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

(6)⁸⁵ A „Gksz-4”- jelű, idegenforgalmi szempontból kiemelt fontosságú, üdülőterületek közelében elhelyezkedő építési övezetben, a környezeti elvárások miatt, kiegészítő rendelkezéseket vonatkoznak:

- a) semmilyen termelő üzemi tevékenység nem folytatható, így azok számára építmény nem helyezhető el.
- b) Az övezetbe tartozó ingatlant, állandó anyagtárolásra használni nem megengedett.