

III. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

III/1. Szabályozási koncepció, a szabályozási terv módosítása

Hajdúszoboszló város új Településrendezési eszközeit 2016 május hónapban fogadta el a város képviselő-testülete. Jelen 2024. évi M12- számú módosításra négy területegységet érintően kerül sor.

a) A Hóvirág utca- Szedres utca keleti irányú folytatásában tervezett utca – a 7742 és 4439/2 hrsz-ú tervezett kertvárosias lakóterületet keleti oldalon határoló tervezett utca – 020 hrsz- utca által határolt terület szabályozásának módosítása.

Az itt szabályozott „Lke-1” kertvárosias lakóövezet jelenlegi Hész. előírás adta lehetőségek maximális kihasználása esetén bekövetkező önkormányzat által nem kívánt „túlépítés” elkerülése érdekében olyan egyedi kertvárosias lakóövezet bevezetése a cél, ahol a jövőben csak „nagyobb alapterületű telkeken, elegánsabb, alacsonyabb beépítettségi szintű városrész alakulhasson ki.”

Szabályozási koncepció:

Fentiek értelmében egy új „Lke-1x” kertvárosias lakóövezet bevezetése, ahol a jelenleg szabályozott 800 m² legkisebb alakítható telekterület helyett 1500 m², a legkisebb alakítható telekszélesség a jelenleg előírt 20 m helyett, 30 m, míg a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 7,0 m helyett, 6,0 m értékben lesz meghatározva.

Az Lke-1x építési övezetben egy telken legfeljebb 4 db lakás lesz helyezhető el, de az egy lakásra jutó telekterület - telekhányad- nem lehet kisebb, mint 400 m².

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb-legnagyobb homlokzatmagasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége % *	legkisebb zöldfelülete %	
11	Kertvárosias lakó övezetek							
12	Lke-1	SZ	800	20	-	35	45	< 7,0
12/A	Lke-1x	SZ	1500	30	-	35	45	< 6,0
13	Lke-2	O	350	14	-	35	45	< 6,0
14	Lke-3	O	500	14	-	35	45	< 5,0

Kertvárosias lakóterületek

33.§

(1) A szabályozási terven **Lke** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.

- a) **Lke-1** (szabadon álló, legfeljebb 7,0 m homlokzatmagasság)
- b) **Lke-1x** (szabadon álló, legfeljebb 6,0 m homlokzatmagasság)
- c) **Lke-2** (oldalhatáron álló, legfeljebb 6,0 m homlokzatmagasság)
- d) **Lke-3** (oldalhatáron álló, legfeljebb 5,0 m homlokzatmagasság)

(2) a) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:-

aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

ac) kulturális,

ad) szállás jellegű,

ae) sport

rendeltetést is tartalmazhat

b) Elhelyezhető továbbá: A övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.

(3) a) Az **Lke-1, Lke-2, Lke-3 építési övezetekben** egy telken legfeljebb 4 db lakás helyezhető el, de az egy lakásra jutó telekterület nem lehet kisebb, mint 250 m².

b) Az **Lke-1x építési övezetben** egy telken legfeljebb 4 db lakás helyezhető el, de az egy lakásra jutó telekterület - telekhányad- nem lehet kisebb, mint 400 m².

(4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

Példa a tervezett módosítás hatására, a terület északi tömbjét alapul véve: (46991 m²)

a) A jelenleg szabályozott legkisebb telekterület alapján:

a hatályos szabályozás alapján: 58 új lakóingatlan alakítható

az új javaslat figyelembe vételével: 31 új lakóingatlan lesz alakítható

b) Az egy lakásra előírt minimális telekhányad figyelembe vételével:

a hatályos szabályozás alapján: 187 db lakás helyezhető el

az új javaslat figyelembe vételével: 117 db lakás lenne elhelyezhető

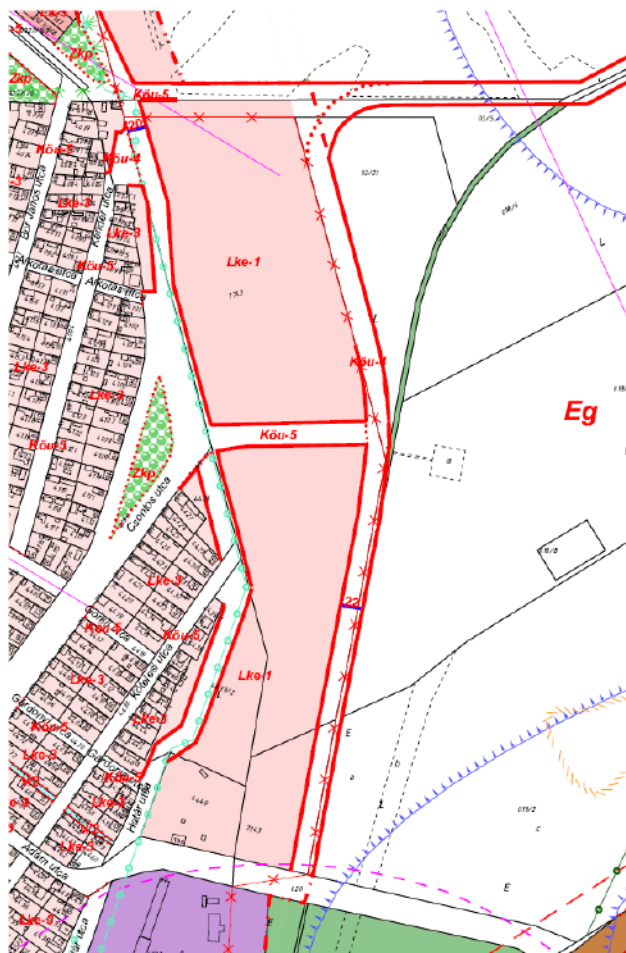
c) Az alakítható legkisebb telekterület figyelembe vételével, és az egy telken elhelyezhető lakások számának szabályozás alapján:

d) a hatályos szabályozás alapján: 58 új lakóingatlan x 4 = 232 db lakás

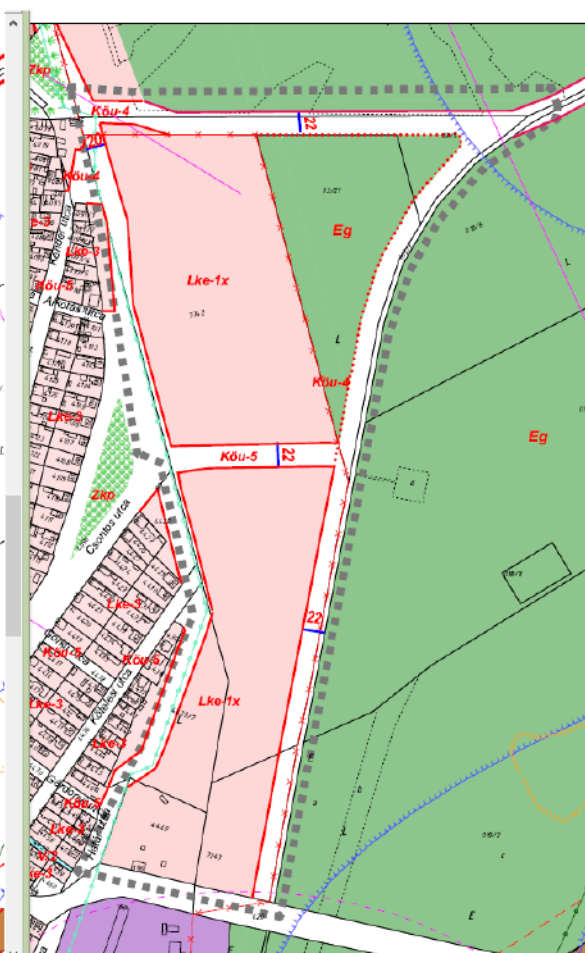
e) az új javaslat figyelembe vételével: 31 új lakóingatlan x 4 = 124 db lakás

A szabályozási terv területegységet érintő, további módosítása:

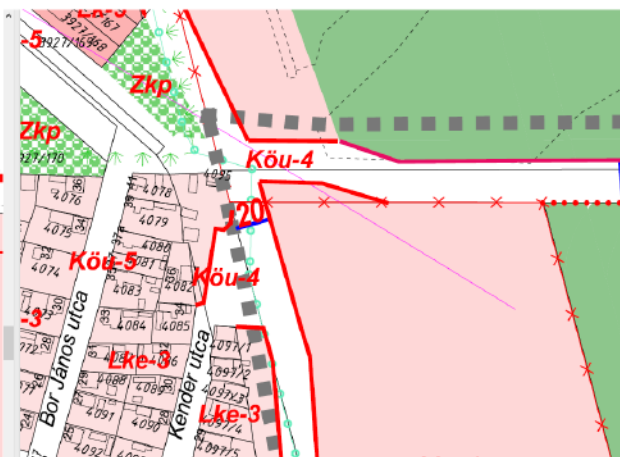
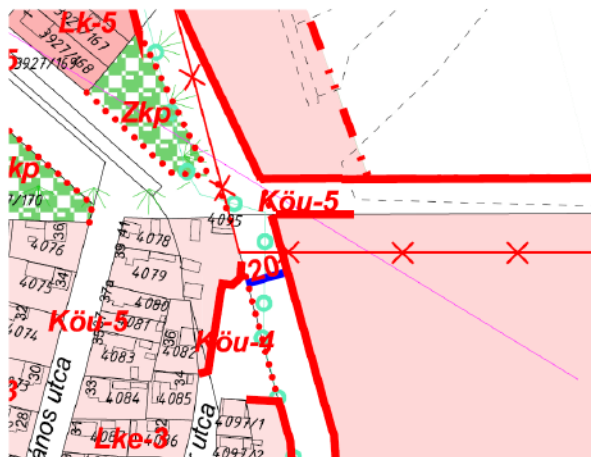
- A területet északi oldalon határoló, tervezett gyűjtőút, a meglévő ivóvízvezeték nyomvonalát alapul véve, déli irányban elmozdításra kerül.
- A terület nyugati oldalán tervezett gyűjtőút, a külterületen meglévő dűlőút nyomvonalára kerül áthelyezésre.



Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

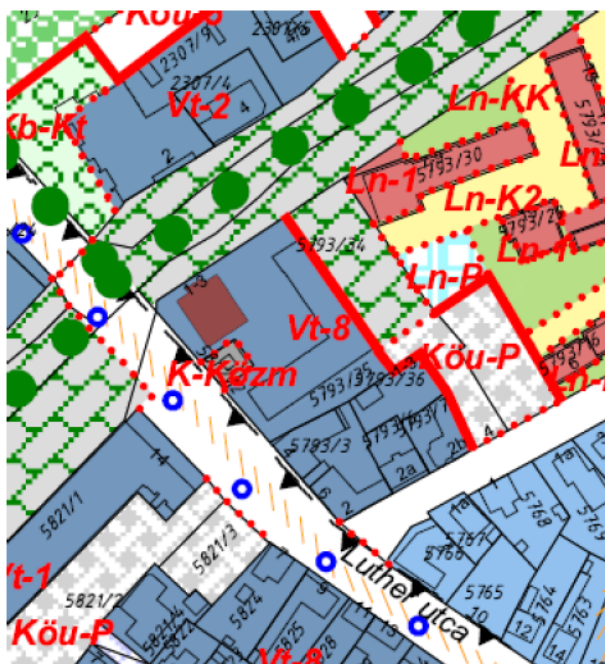




Orto fotó, a tervezett szabályozással

b) A Szilfákajla utca 1-3. Hrsz.: 5793/34 ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatása, az itt lévő egészségügyi létesítmény bővítésének kívánt megvalósítása érdekében.

A b)-jelű módosítás a Helyi építési szabályzat módosítását teszi szükségessé. A Kérelmező az ingatlant a Vt-8 as övezetből, Vt-2x jelű, településközponti vegyes övezetbe kéri átsorolni. A kérelmező indokaként leírja, hogy a meglévő épület jelenlegi homlokzatmagassági értéke már eleve nagyobb, mint a jelenleg megengedett 7,50 m, így a Tüdőgondozó épületét a tulajdonosi igényeknek megfelelően bővíteni és a másik meglévő Egészség Centrum épületével összekötni a jelenlegi övezet előírásai szerint nem lehetséges.



Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

A szabályozott építési paraméterek változását, mely a Vt-8 jelű építési övezet „Vt-2x”-re történő módosításából adódik, az alábbi táblázat mutatja. Jelen, módosítással érintett ingatlan esetében, ez az előírt legkisebb zöldfelület arányának csökkenését, és a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság növekedését jelenti. A módosítást ez utóbbi tette szükségessé.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legnagyobb homlokzatmagasság (m)***
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Településközpont vegyes övezetek							
6	Vt-2x	Z	1500	30	-	80	10	< 12,5
12	Vt-8	Z	450	15	-	40 45**	30	< 7,5

* „Vt” övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén + 30 % -al növelhető, de az Oték-ban meghatározott legnagyobb 80%-os mértéket nem haladhatja meg.

** A meglévő hitéleti rendeltetésű – templom telkének megengedett legnagyobb beépíthetősége 45%-ra növelhető.

c) Liget utca déli végén (a 3337/15 és 3330 hrsz-ú ingatlanok között) lévő teresedés „Lke-2” jelű kertvárosias lakóövezetbe történő átsorolása.

A Liget utca déli (Tessedik Sámuel utca felőli) végén lévő kiteresedés, jelenleg hasznosítatlan önkormányzati tulajdonú terület. A területtel északi oldalon szomszédos 3337/15 Hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a területet meg kívánja vásárolni. kezdeményezésére a szabályozási terv módosítása, „Lke.2” –jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolja.

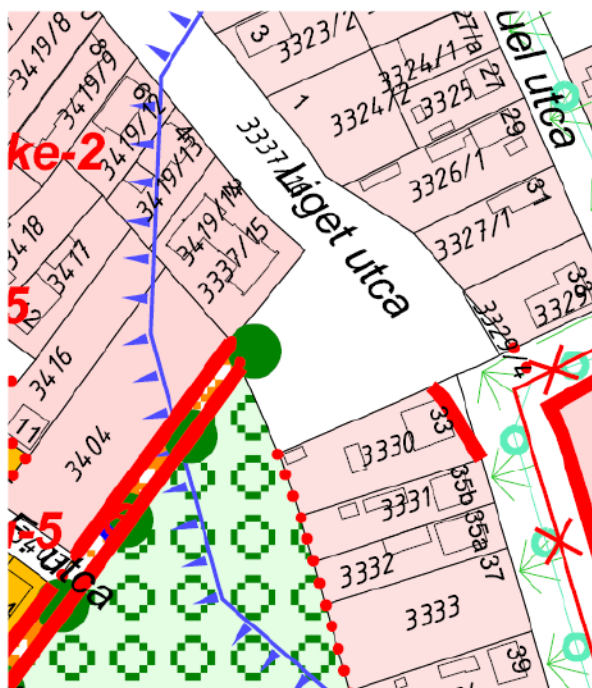
A terület északnyugati oldalán, hatályos településrendezési tervben kijelölt, tervezett, gyalogos-kerékpáros sétány is érintett a módosítással.

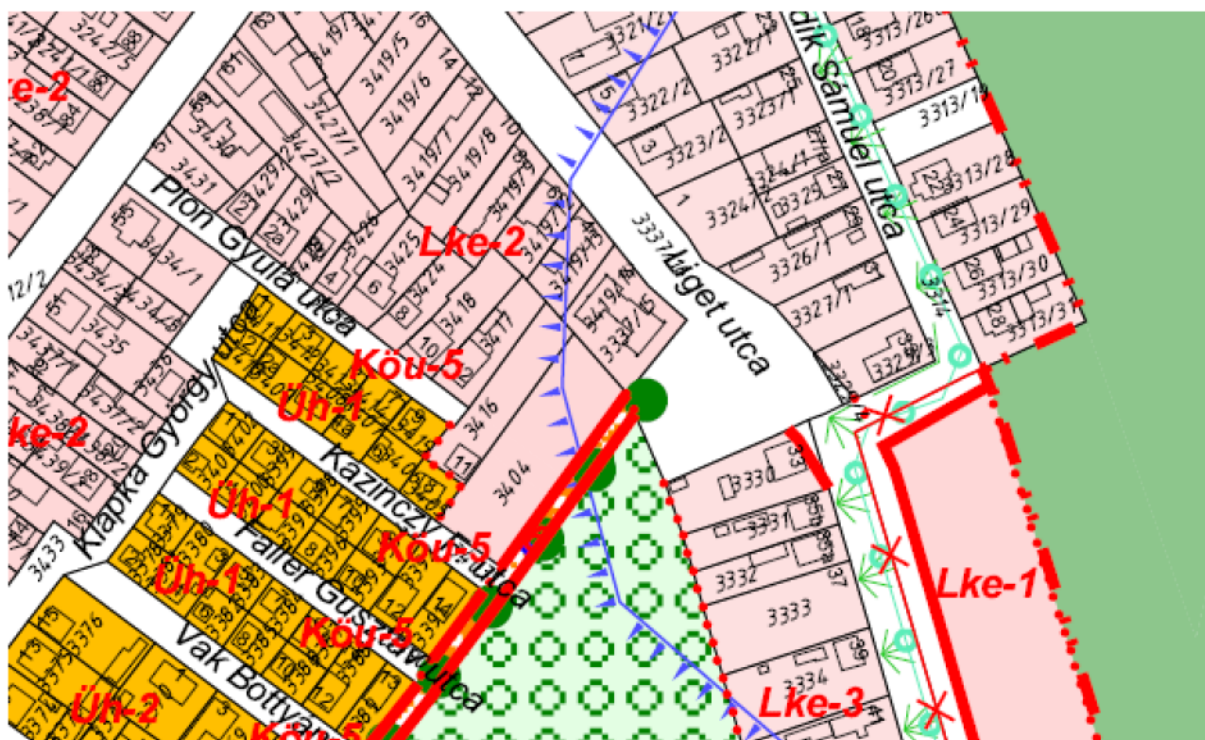
A szabályozási terv módosítása, a sétányt az újonnan beépítésre szánt területté minősülő ingatlan déli oldalára helyezi át.

1250 m² új beépítésre szánt terület kerül ezáltal kijelölésre. A vonatkozó jogszabály az beépítésre szánt terület 25%-ának megfelelő nagyságú zöldterület (312 m²) kijelölését írja elő.

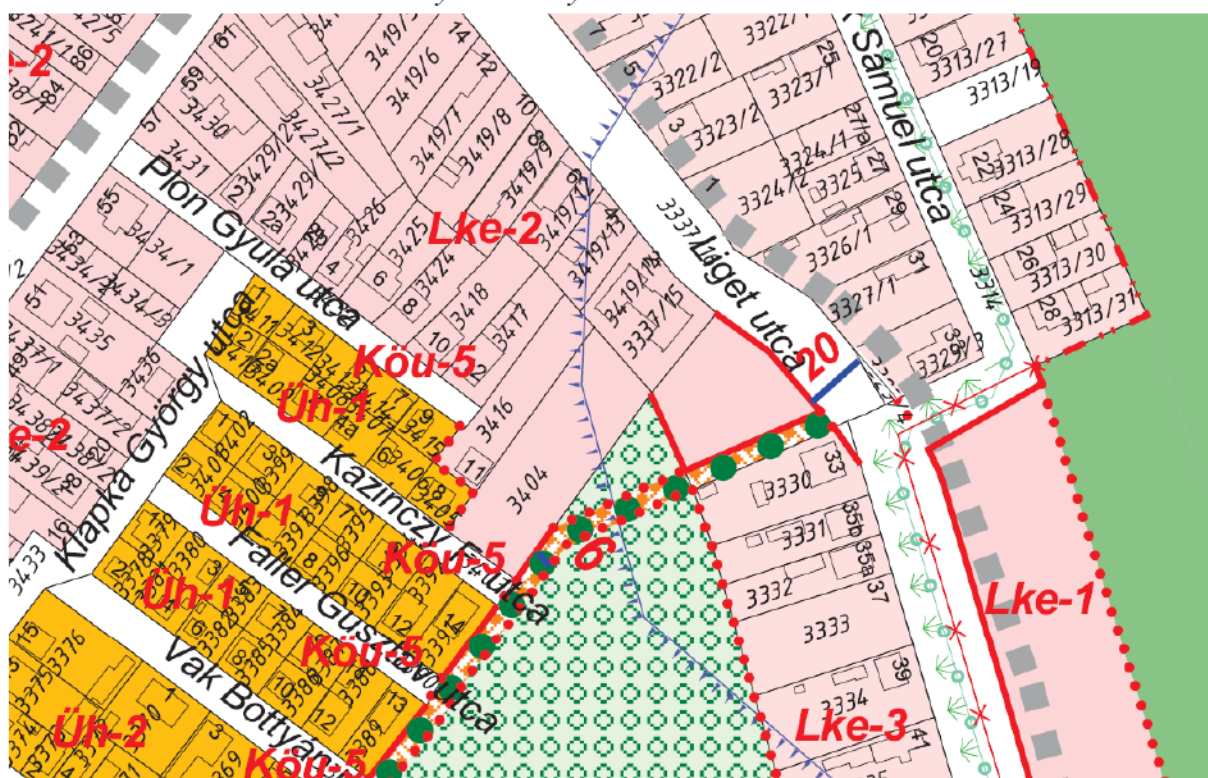
Az „a”-jelű módosuló terület egységen belül 3000 m² többlet erdőterület kerül kijelölésre, ami biztosítja a „c”-jelű és „d”-jelű terület egységen belül tervezett új beépítésre szánt terület miatt szükséges új zöldterület kijelölési kötelezettséget.

Az új beépítésre szánt területek kijelöléséről szóló jogszabályoknak való megfelelést bemutató fejezetben ez részletesen bemutatásra kerül.





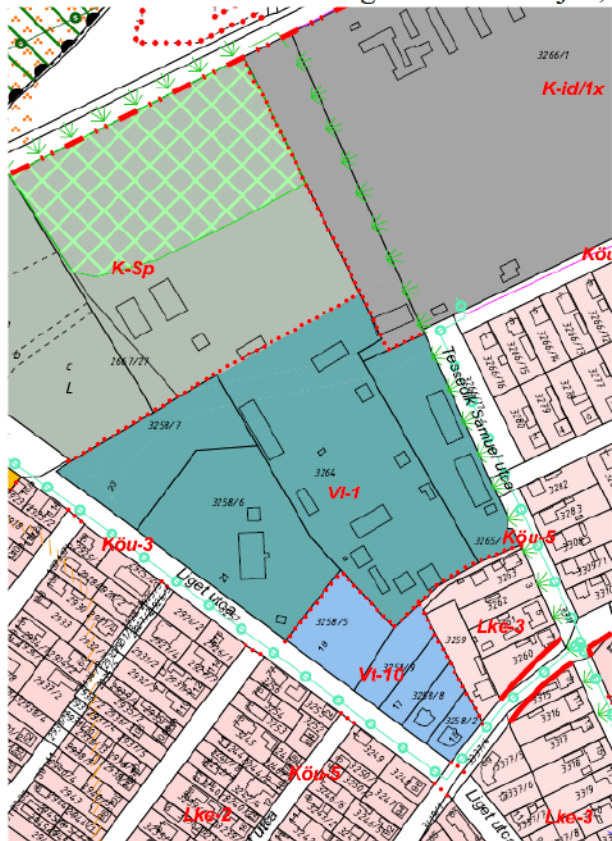
Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

d) Hajdúszoboszló, Liget utca 3258/6 Hrsz-ú ingatlan átsorolása Vi-1 építési övezetből Vt-10-jelű építési övezetbe.

A tulajdonos kezdeményezte a Liget utca 3258/6 Hrsz-ú ingatlan átsorolását Vi-1 építési övezetből Vt-10-jelű építési övezetbe. Az előírt alakítható telekterület 2000m²-ről 500 m²-re, a legnagyobb beépíthetőség 40%-ról 60%-ra történő módosítása, lehetőséget teremt a beruházó által elgondolt „Villaliget” elnevezésű lakópark kialakítására. A módosítás a liget utca mellett csatlakozó 3258/7 hrsz-ú ingatlanra is kiterjed, az egységes településkép alakítása miatt.



Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

A szabályozott építési paraméterek „Vi-1” építési övezetből „Vt-10” építési övezetbe történő átsorolásból adódó változását, az alábbi táblázat mutatja be.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legnagyobb homlokzatmagasság (m)***
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépíthetősége % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Településközpont vegyes övezetek							
14	Vt-10	SZ	500	20	-	60	20	< 6,5
16	Intézményi vegyes övezetek							
17	Vi-1	SZ	2000	20	-	40	§	< 9,5

§ A be nem épített telek területének 50 %-a

* „Vt” övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén + 30 % -al növelhető, de az Orék-ban meghatározott legnagyobb 80%-os mértéket nem haladhatja meg.