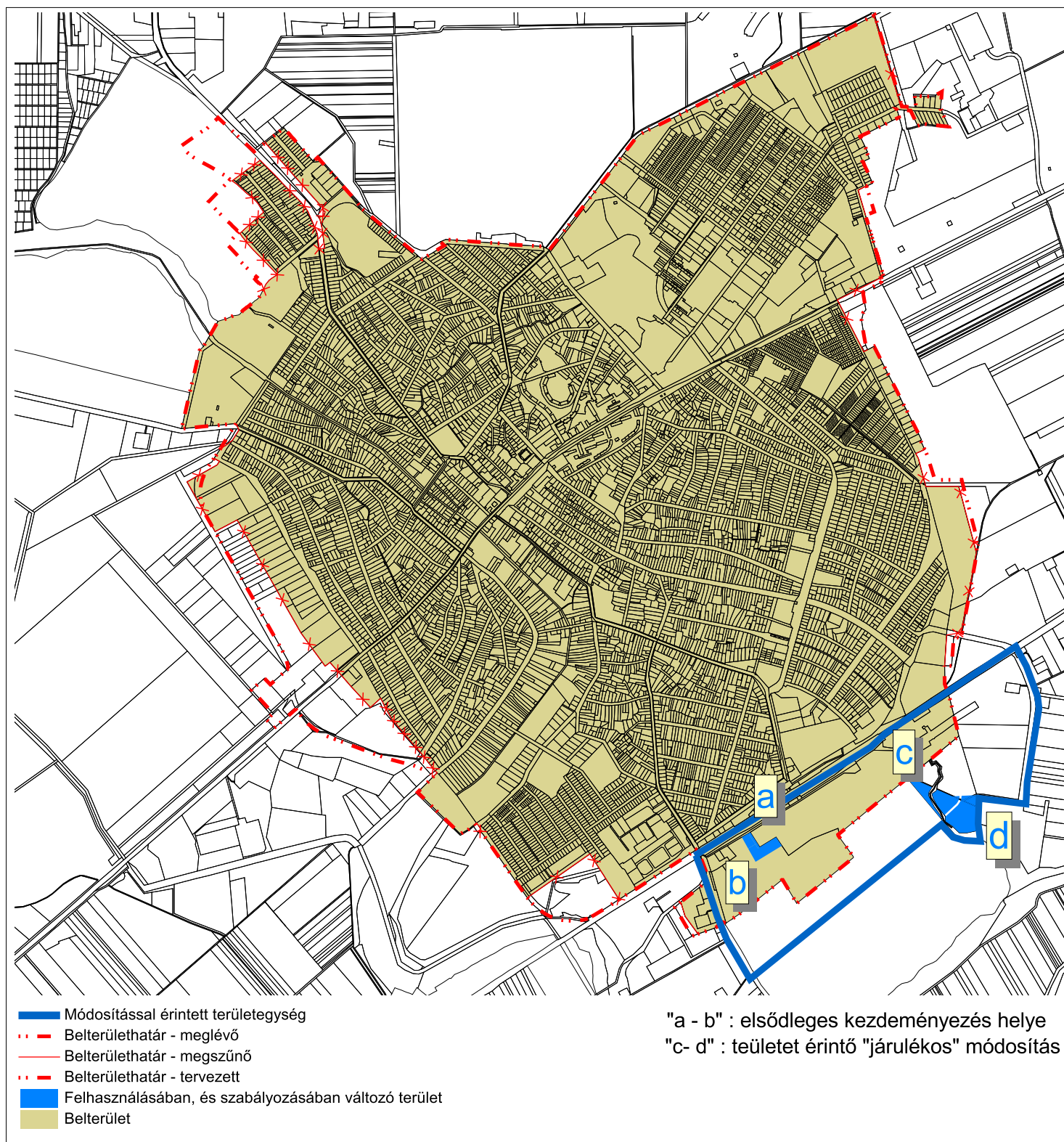


TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ANULMÁNYTERV

Hajdúszoboszló Településrendezési eszközök módosítására irányuló kezdeményezést
megalapozó Településrendezési tanulmány

Leier Hungária Kft. kezdeményezése a déli iparterületen, a Szováti útfél 2. sz. alatti,
7629/1 Hrsz-ú ingatlan területének bővítése céljából.



Készítette: Zsemberi István okl. építészmérnök - vezető településtervező

TANULMÁNYTERV

Hajdúszoboszló Településrendezési terv módosítására irányuló kezdeményezést megalapozó Településrendezési tanulmány Leier Hungária Kft. kezdeményezése a déli iparterületen, a Szováti útfél 2. sz. alatti, 7629/1 Hrsz-ú ingatlan területének bővítésére

1.) Előzmények:

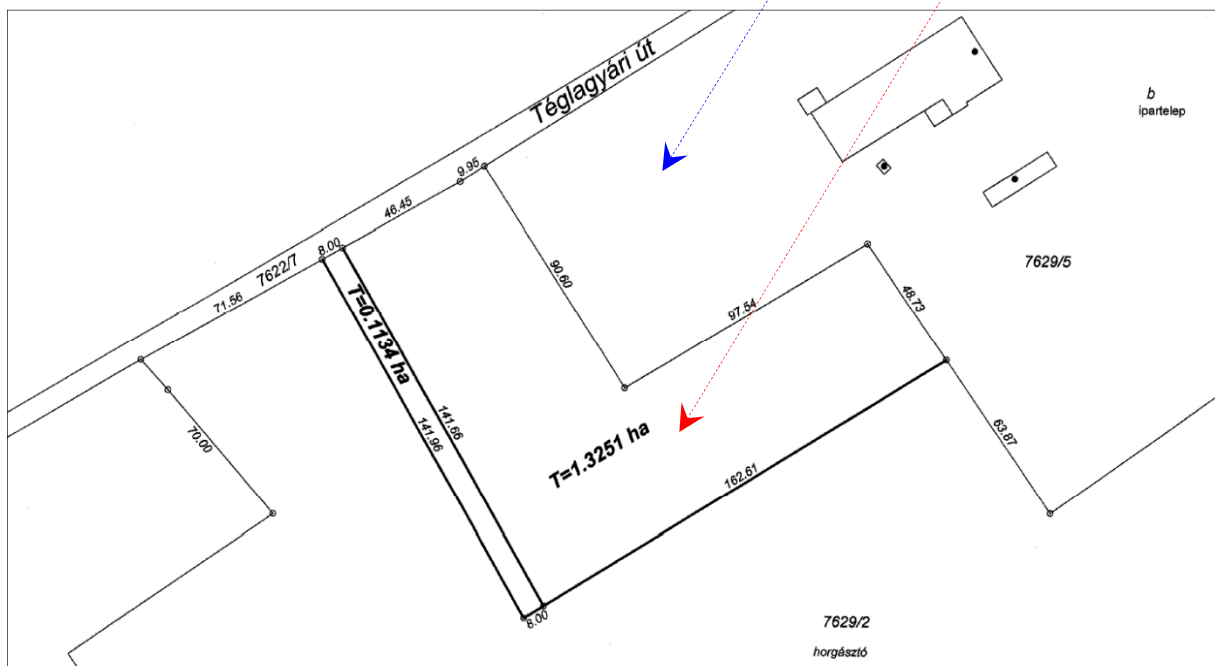
Hajdúszoboszló város új Településrendezési eszközeit 2016 novemberében fogadta el a város képviselő-testülete.

A Leier Hungária Kft. – Hajdúszoboszlói betoncserepgyár, betonelemgyár, a város déli (Budapest- Záhony vasútvonal déli oldalán) kialakult ipari övezetben működő üzemének bővítésével kapcsolatban kereste meg Hajdúszoboszló város önkormányzatát. Megkereső levelében jelezte, hogy az ipari terület fejlesztések érdekében szükséges nyugati irányú bővítését a szomszédos ingatlanból történő területvásárlással csak akkor tudja megvalósítani, ha a csatolni kíván területrészt is ipari övezetbe lesz átsorolva. Kérte az önkormányzatot, a településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, szabályozási terv) fentieknek megfelelő módosítására, a Leier Hungária Kft. költségviselése mellett.

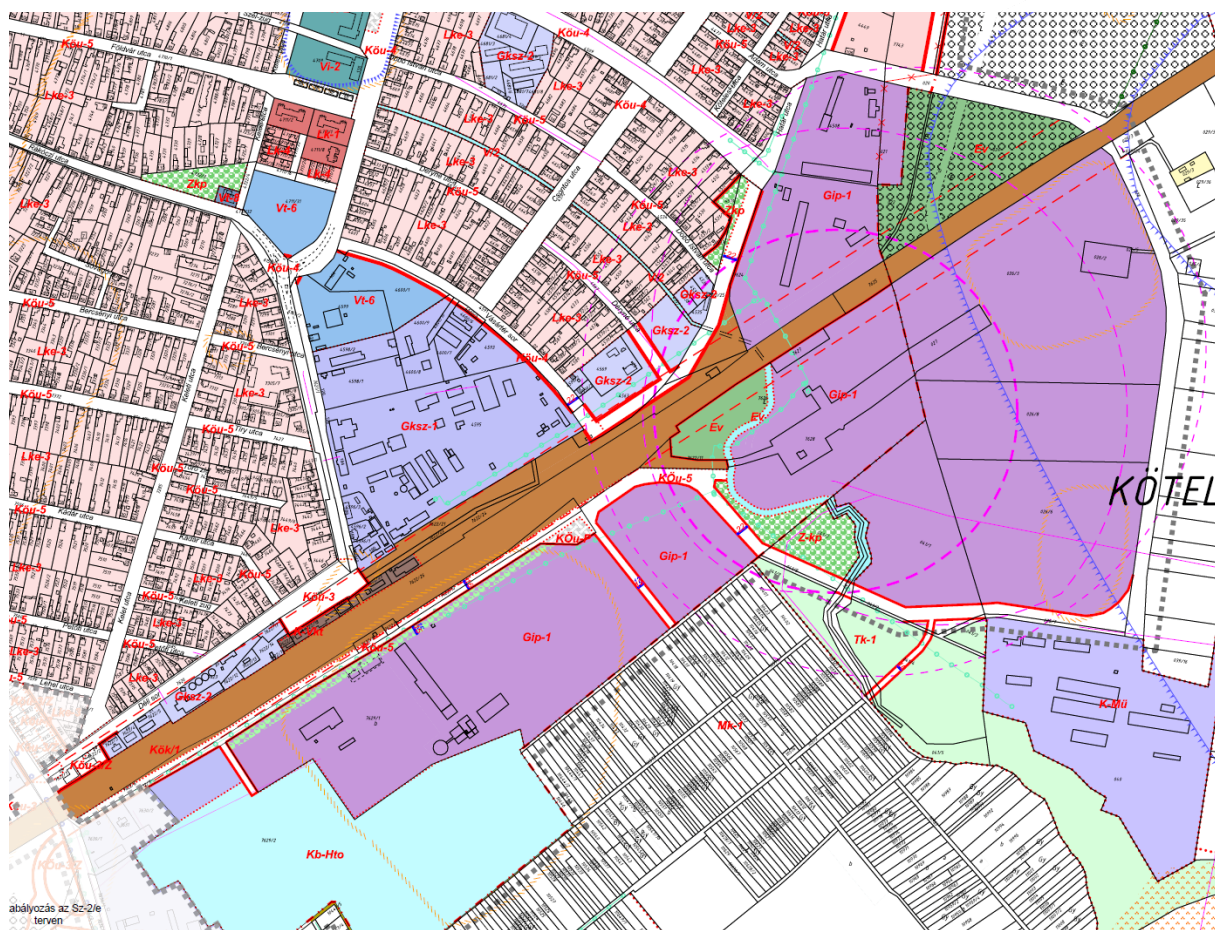
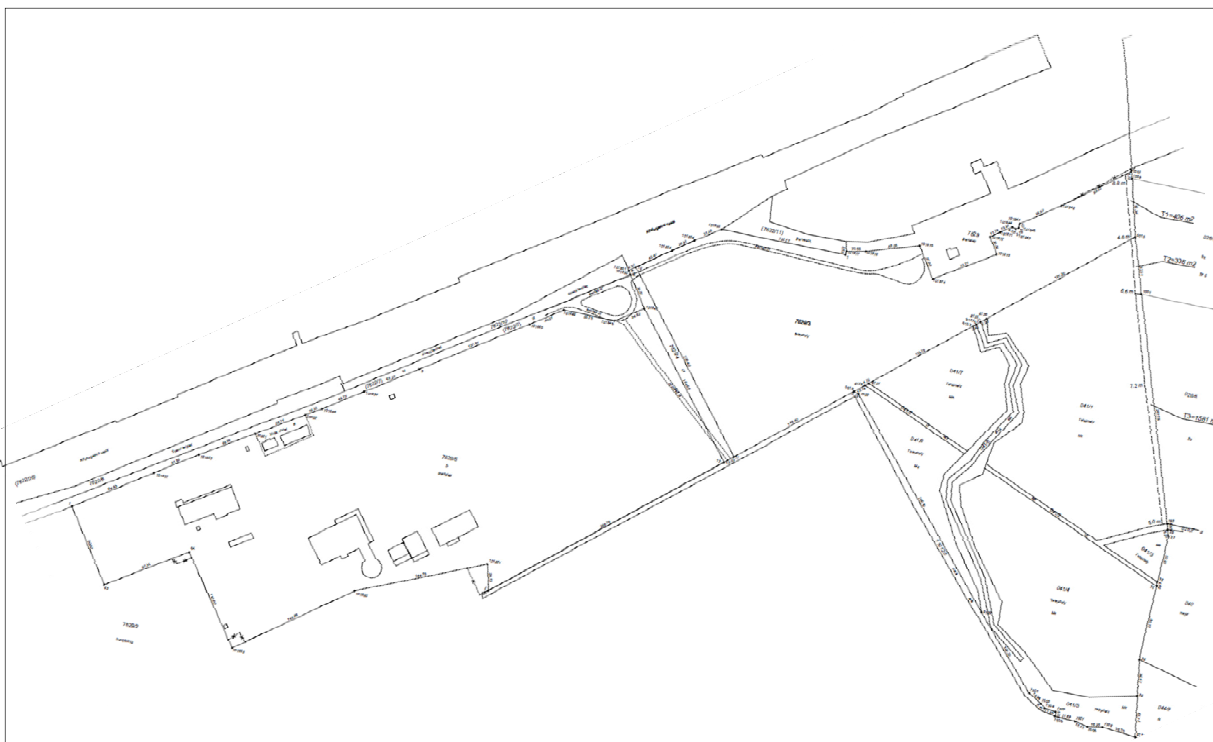
A képviselő-testületi előzetes támogató döntés megkérésének feltétele, a módosítással kapcsolatosan megfelelő tájékoztatást adó, jelen tanulmányterv elkészítése is.

2.) A Leier Hungária Kft. által kezdeményezett Településrendezési tervmódosítási igény:

A Leier Hungária Kft. – Hajdúszoboszlói betoncserepgyár, betonelemgyár, a város déli (Budapest- Záhony vasútvonal déli oldalán) kialakult ipari övezetben 7629/5 Hrsz- ú ingatlanon működő üzemének délnyugati irányú bővítése, a hatályos településrendezési eszközökben „Kb-Hto”- jelű, horgásztó különleges övezetbe sorolt 7629/2 hrsz-ú ingatlan, 1,33, ha nagyságú területrészeivel.



A gazdasági társaság tulajdonában lévő területek geodéziai felmérése



Hajdúszoboszló hatályos szabályozási tervének részlete

4.) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása, Szabályozási koncepció:

- a) A településrendezési eszközök tervezett módosításának alapvető célja, a Leier Hungária Kft. – Hajdúszoboszlói betoncserepgyár, betonelemgyár, a város déli (Budapest- Záhony vasútvonal déli oldalán) kialakult ipari övezetben 7629/5 Hrsz- ú ingatlanon működő üzemének délnyugati irányú bővítése, a hatályos településrendezési eszközökben „Kb-Hto”- jelű, horgásztó különleges övezetbe sorolt 7629/2 hrsz-ú ingatlan, 1,33, ha nagyságú területrésszel.

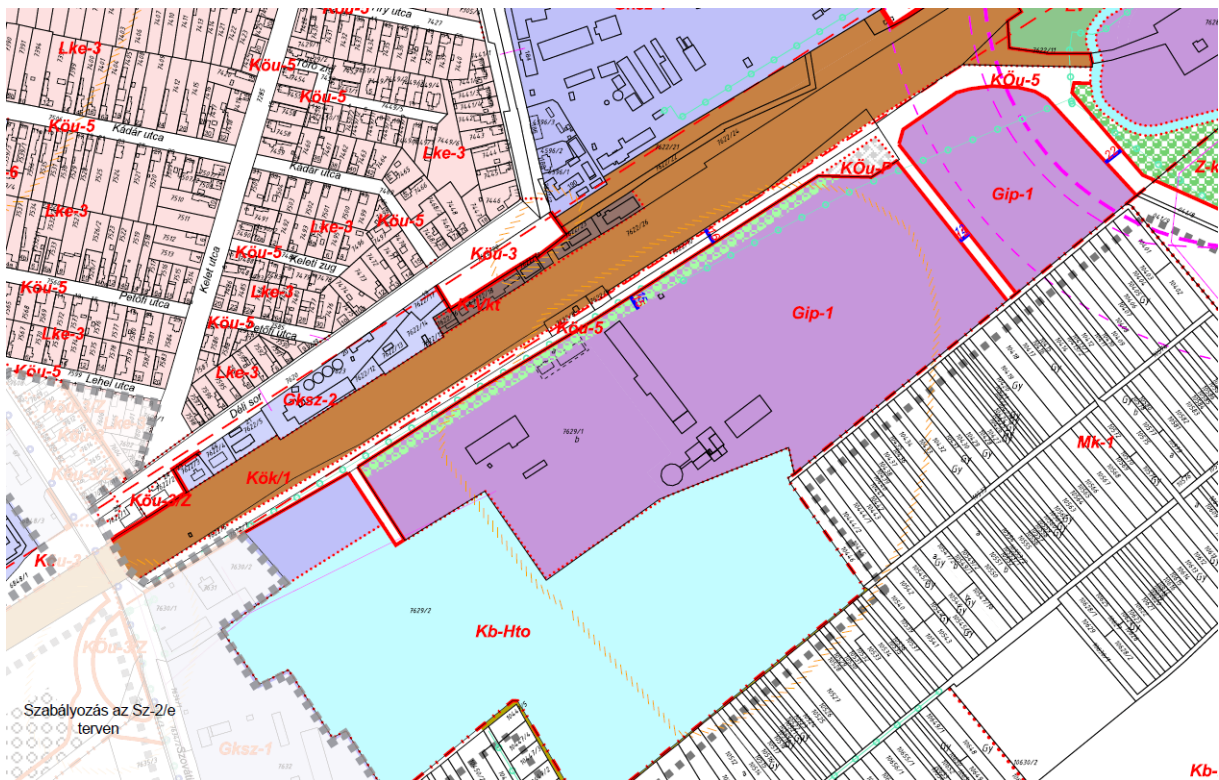
A hatályos szabályozási terv a téglagyár területének északi (vasútállomás – város felőli) oldalán 15 méter szélességű beépítésre szánt területen belüli „Fásított terület” jelöl. Annak érdekében, hogy e terület kialakítását egyértelműen a Hész Ipari gazdasági területekre vonatkozó 38.§-a (4) pontja szerint lehessen értelmezni, mely főként településképi követelmények teljesítését jelenti, és ne háromszintű zöldterülete kelljen kialakítani, mely alapvetően környezetvédelmi vonatkozású szabályozás, a szabályozási terven egyértelművé kell tenni a szabályozást. (Pl. a felületi jelölést ki kell egészíteni „Ft” (Fásított terület) felirattal.

(4) 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 15 méter szélességű fásított területet kell kialakítani. E területet legalább 60%-ban fásítottan kell kialakítani, de a területsávban (az építési helyen belül) adminisztrációs, szociális, vagy tároló épület, parkolóterület elhelyezhető.)

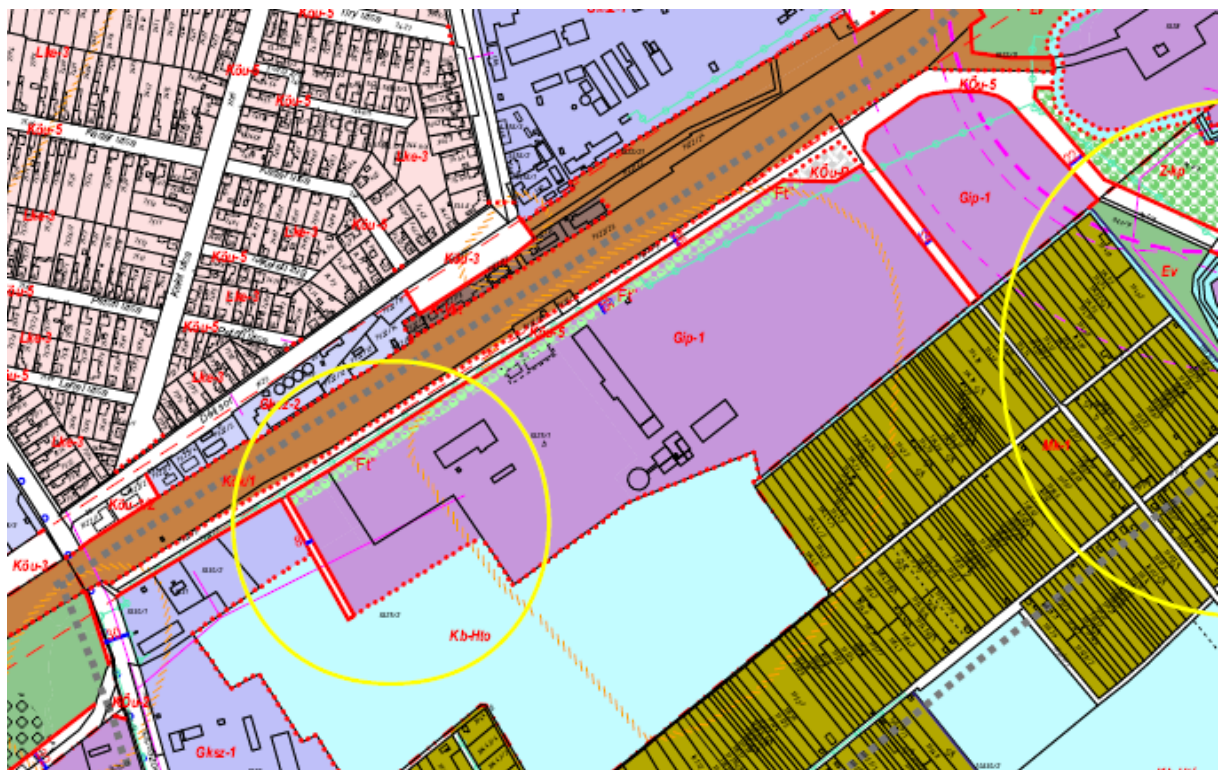
- b) A gyár mögött elhelyezkedő horgásztó különleges beépítésre szánt területét a vasút melletti úthoz kapcsolódó kiszolgáló út biztosítja jelenleg. A módosítás során a tervezett kiszolgáló út nyugati irányban eltolva, távolabb kerül. Szabályozási szélessége 8 méterben lesz meghatározva.

A hatályos szabályozási terv a gazdasági terület északi szélén, ingatlanon belül, településképi indokkal, 15 szélességű védőfásítást ír elő. Ez a védőfásítási kötelezettség a délnyugati telekbővítésre is elő lesz írva.

Hajdúszoboszló szabályozási tervének tervezett módosítása (a,b)



Hajdúszoboszló- Hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv tervezett módosítása- a változással érintett terület jelölésével

- c) A tervezett módosítás egyik jogszabályi feltétele, az úgynevezett biológiai aktivitásérték szinten tartása. A tervezett módosítás során 1,33 ha területtel bővül az iparterület. Ebből 0,94 ha nagyságú terület számít új beépítésre szánt területnek, mert az e feletti terület rész a hatályos településrendezési eszközökben, korábban is gazdasági terület fejlesztésére volt kijelölve.

A biológiai aktivitásérték módosításból adódó csökkenése:

$0,94 \text{ ha} \times (3,2 - 0,4) = - 2,63$ (Biológiai aktivitásérték csökkenés)

0,94 ha: az új beépítésre szánt terület

$(3,2 - 0,4)$: jelenlegi egyéb. különleges terület bio. aktivitásérték - tervezett ipari gazdasági bio. aktivitásérték

A biológiai aktivitásérték kompenzálása a beruházó tulajdonában lévő, a téglagyár működési területétől keleti irányban található, 041/9 Hrsz-ú, mezőgazdasági övezetbe sorolt földterület védőerdő övezetbe történő átsorolásával biztosítható.

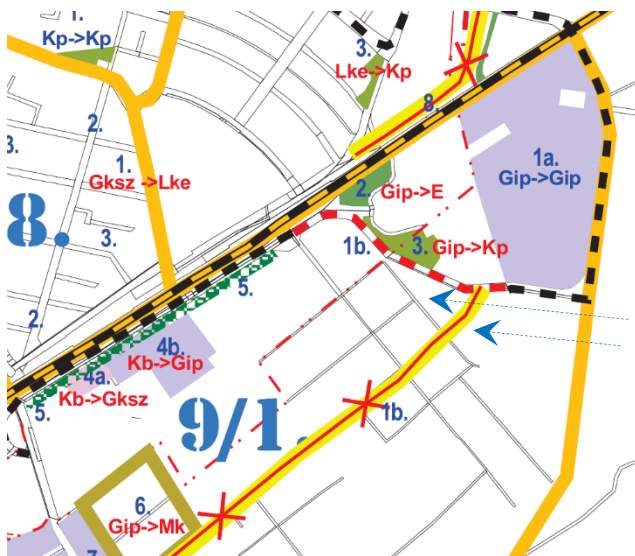
0,71 ha: az átsorolni kívánt földterület hektárban

$(9-3,7)$: tervezett védőerdő bio. aktivitásérték – jelenlegi mezőgazdasági bio. aktivitásérték

$0,71 \text{ ha} \times (9-3,7) = + 3,76$ (Biológiai aktivitásérték többlet)

Fentiek alapján a biológiai aktivitásérték + 1,13 értékkel növekszik.

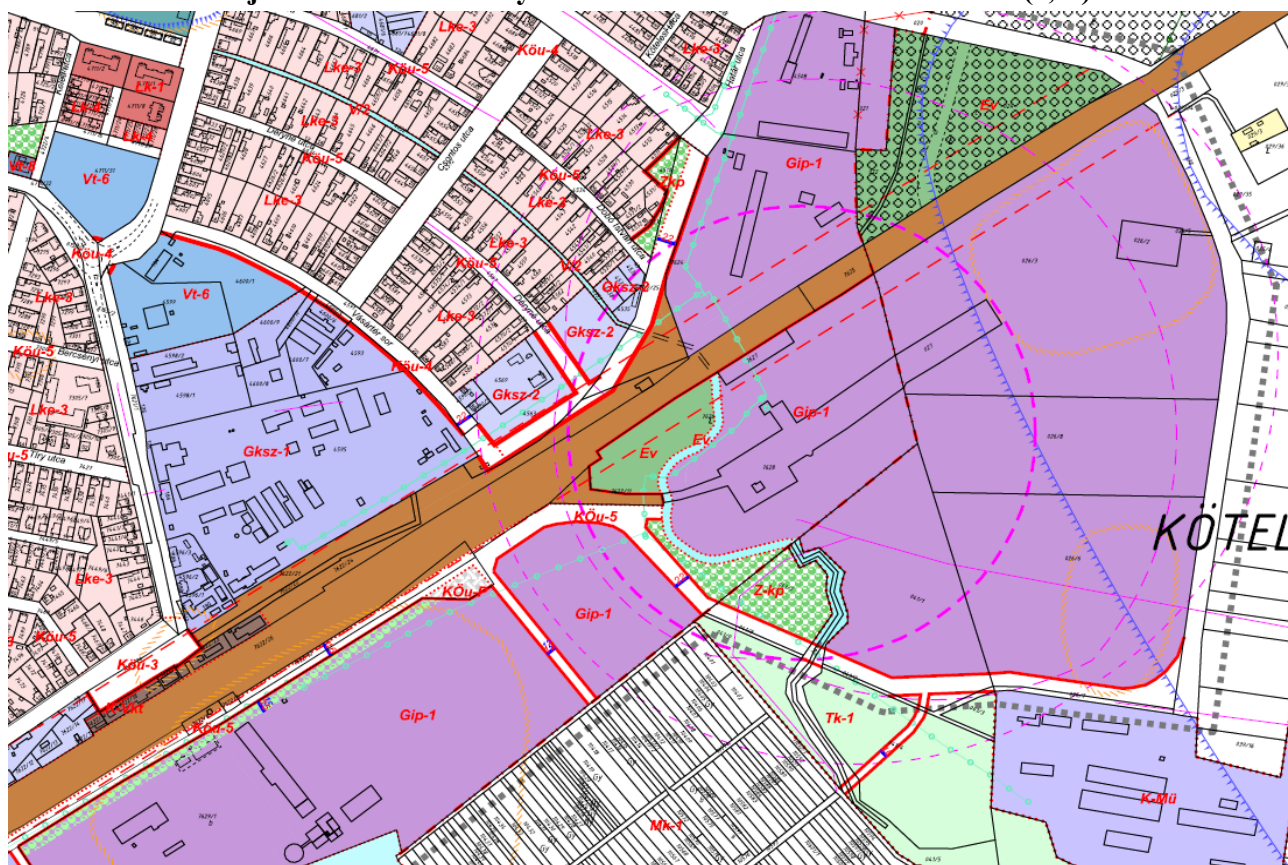
- d) A szabályozási terv területegységre vonatkozó módosítása lehetőséget ad arra, hogy a beruházó tulajdonában lévő, a terület egység délkeleti részén található, művelésből kivett, földhivatalnál telephelyként bejegyzett, 041/4 hrsz-ú ingatlant, a 2016. év előtt hatályos településrendezési eszközökben meghatározott, ipari gazdasági felhasználásba, építési övezetbe kerüljön visszasorolásra. A jelenleg, 2016 év óta hatályos új településrendezési eszközök készítésekor a korábbi ipari gazdasági hasznosítás, „Tk-1” természetközeli felhasználásba került átsorolásra. A művelésből kivett, iparterületként bejegyzett, de ma még nem hasznosított terület jelenleg gyepterületként jelenik meg, de nem áll olyan természeti védettség alatt, ami jogos indokul szolgálna a tulajdonosi lehetőségek elvételeire. Ezen okok miatt, javasolt a terület eredeti, ipari- gazdasági övezeti besorolásának visszaállítása.



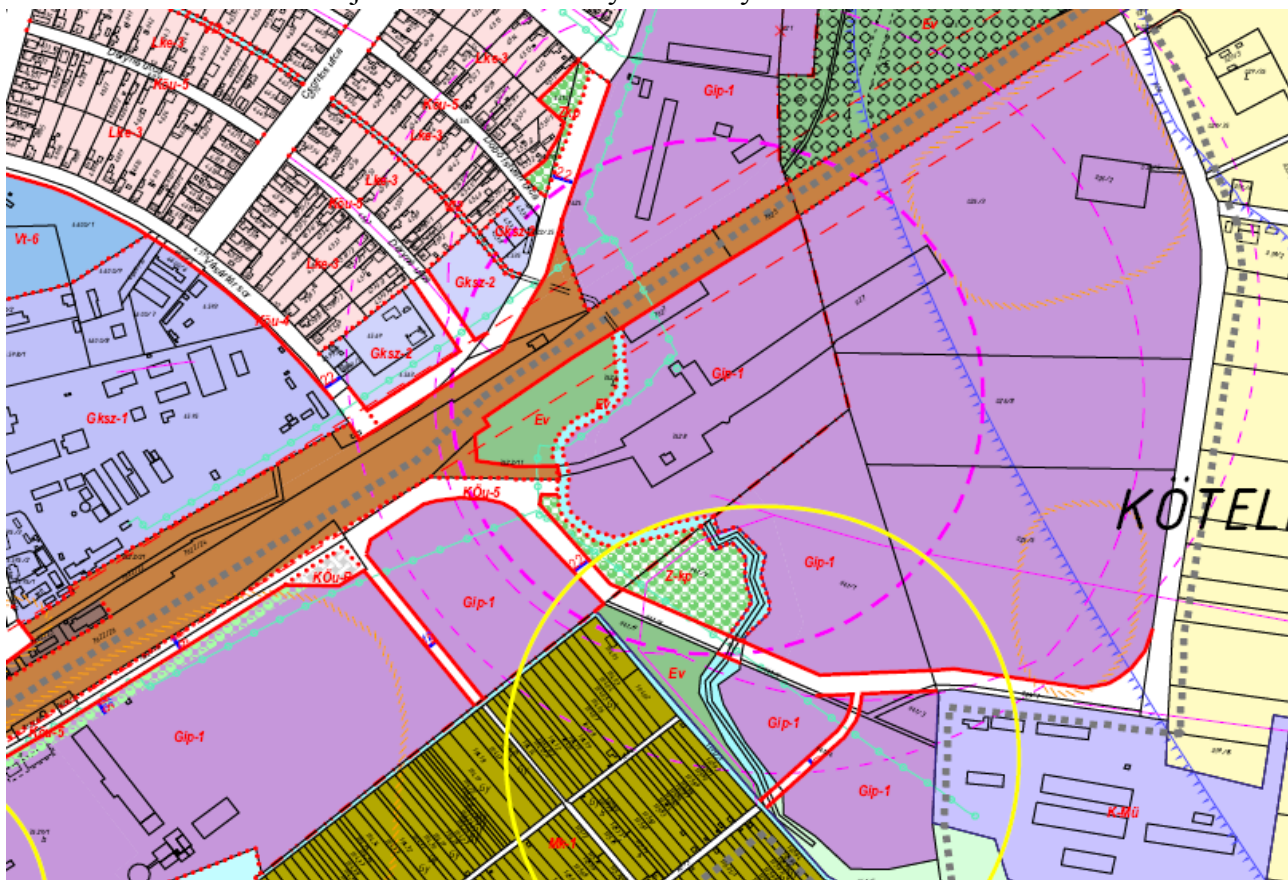
Véleményünk szerint, e változásból adódó biológiai aktivitásérték csökkenés kompenzálása nem releváns, tekintettel arra, hogy a településszerkezeti és szabályozási terv korábbi állapot, és a jelenleg is hivatalos földhivatali művelési ágnak is megfelelő (telephely) visszaállítása történik meg. Ezen felül pedig, a 2016 évtől hatályos Településrendezési eszközök alátámasztó munkarésében az e területet érintő, a biológiai aktivitásérték számítás a területet úgy tekintette, hogy ott továbbra is ipari gazdasági terület marad.

Változások lapja – a jelenleg hatályos és a korábbi településszerkezeti terv összehasonlítása.
(Forrás: Megalapozó munkarész: 2016)

Hajdúszoboszló szabályozási tervének tervezett módosítása (c, d)



Hajdúszoboszló- Hatályos szabályozási terv részlete



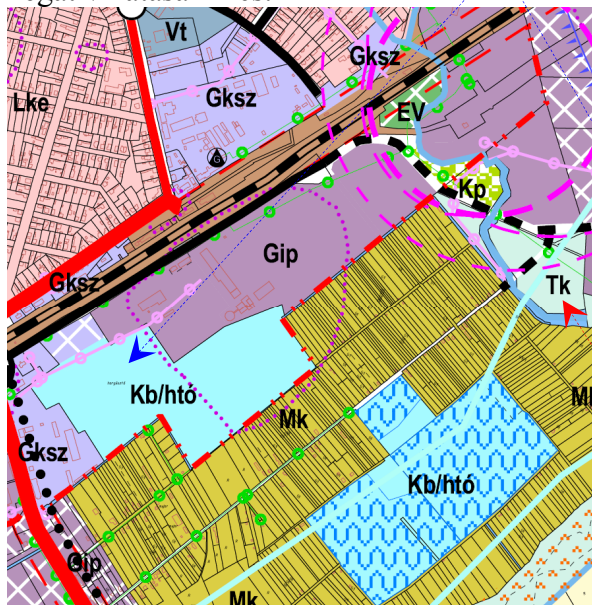
Szabályozási terv tervezett módosítása- a változással érintett terület jelölésével

5.) A tervezett módosítások várható környezeti hatása:

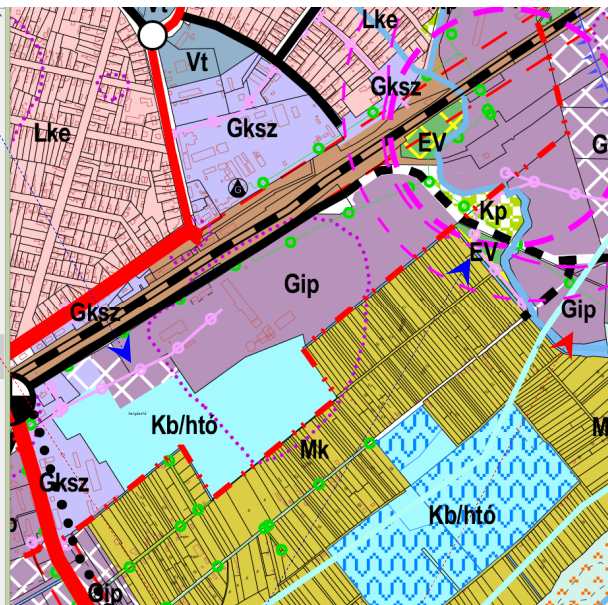
A Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, szabályozási terv) tervezett 2020. évi Leier Hungária Kft. telephely délnyugati irányú bővítését célzó módosítása a belterületet érintően, semmilyen érzékelhető változást nem eredményez, hiszen a Budapest- Záhony vasútvonal várossal ellentétes oldalán ezidáig is gazdasági területek voltak kijelölve, a város felőli szélén 15 méter szélességű telken belüli fásítási kötelezettséggel. A változás abban van, hogy a téglagyárra alkalmazott „Gip-1” jelű építési övezet, délnyugati irányban, a „Gksz”- jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület egy részével kiegészül. A változás pozitív hozadéka, hogy a téglagyár fejlesztésére nyílik ezáltal lehetőség.

A terület mögötti Horgásztó különleges területe az ipari terület bővítésére kerülő résszel csökken, de az érintett területen jelenleg nincs vízfelület.

A horgásztó különleges terület megközelítésére jelenleg is tartalmaz a hatályos szabályozási terv egy feltárási utat. A módosítás során ez az út valamivel távolabb kerül, de ennek semmilyen negatív hatása nincs.



Hatályos településszerkezeti terv (részlet)



Településszerkezeti terv tervezett módosítása

A tervezett módosítás során, a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében, egy kisebb, korábban ipari felhasználásba sorolt, hatályos terven mezőgazdasági felhasználású terület védő erdő felhasználásba kerül átsorolásra. E terület szervesen kapcsolódik a közelében tervezett közparkhoz.

A tervezett módosítás során lehetőség adódott arra, hogy a 2016. előtt hatályos településrendezési terv alapján kialakított (művelésből kivett és földhivatalnál telephely művelési ágban nyilván tartott) Leier Hungária Kft. tulajdonában lévő, de a 2016. évtől hatályos rendezési tervben hibásan természetközeli felhasználásba- övezetbe sorolt 041/4 hrsz-ú ingatlan ipari gazdasági felhasználásba kerüljön vissza. E terület még nem került beépítésre, emiatt gyepek területként lehet jelenleg látni, de művelésből kivonták és annak díját is megfizették. A területen védett élőhely nem található.

Debrecen, 2020. május 30.

Zsembéri István
vezető településtervező
építész vezető tervező
TT/1-09-0016, É1-09-0016

Véleményezési dokumentáció: 2020. május
HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK

2020.ÉVI 2.SZ. MÓDOSÍTÁSA

SAJÓ
SZABÁLYOZÁSI TERV

JELMAGYARÁZAT

Szabályozásában változó területre sz

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Belterület-határ - meglévő
- Belterület-határ - megszűnő
- Belterület-határ - tervezett
- Ervényes szabályozási terv határa
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási szélesség
- Védőtávolság
- Mol veszélyességi övezet
- belső zóna
- középső zóna
- külső zóna
- Sétány - gyalogúttal és kerékpárral
- Kerékpárút
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó térségi övezete
- Országos ökológiai hálózat - magterület térségi övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület - térségi övezet
- Évlevegő

TÁJÉKOZTATÓ JELEK

- Villamosenergia átviteli hálózat 750 kV
- Villamosenergia fűtővezeték hálózat 132 kV
- Villamosenergia elosztó hálózat
- Nagyvízműves földgáz szállítóvezeték
- Nagy-középműves földgáz gerincvezeték
- Régiészeti leltérek határa
- Kunhalmok
- Bányászati terület határa
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Történelmi rekonstrukciós terület
- Településképvédelmi terület határa
- Gyógyhely határa
- Vízbazis védőterülete
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület
- Natura 2000 különleges természetmegőrző terület (ktt)
- Natura 2000 különleges természetmegőrző terület (ktt) határa
- Fásított terület-beépítésre szánt területen belül

Kunhalmok

Bányászati terület határa

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Történelmi rekonstrukciós terület

Településképvédelmi terület határa

Gyógyhely határa

Vízbazis védőterülete

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület

Natura 2000 különleges természetmegőrző terület (ktt)

Natura 2000 különleges természetmegőrző terület (ktt) határa

Fásított terület-beépítésre szánt területen belül

Területfelhasználás szabályozás

- Gksz-1 gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató-általános
- Gksz-2 gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató-általános
- Gksz-3 gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató-frekventált helyen lévő
- Gksz-4 gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató-üdülő területen
- Gip-1 gazdasági terület - ipari-általános
- Gip-2 gazdasági terület - ipari-településképi illesztéssel
- Kb-Htő különleges terület - horgásztó
- KÖK-1 közlekedési terület - kötélpályás (vasúti)
- KÖK-2 közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (gyorsforgalmi út)
- KÖK-3 közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (országos főút)
- KÖK-4 közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (helyi gyűjtőút)
- KÖK-5 közlekedési terület - általános (helyi kiszolgáló út)
- KÖK-6 közlekedési terület - általános (vegyeshasználatú út)
- KÖK-7 közlekedési terület - sétány/gyalogos-kerékpáros közlekedés
- KÖK-8 közlekedési terület - általános (kiemelt kiszolgáló út)
- KÖK-9 közlekedési terület - kerékpárút
- KÖK-P közlekedési terület - parkoló övezet
- KÖK-3/Z közlekedési terület - zöldterület
- Zpk közpark
- Közp közpark
- Ev-1 erdőterület - védelmi célú
- Eg erdőterület - gazdasági
- Ek erdőterület - közlekedési
- Má-1 általános mezőgazdasági terület - szántó
- Má-2 általános mezőgazdasági terület - gyeplő
- Mák-1 korlátozott felhasználású Mg terület - szántó
- Mák-2 korlátozott felhasználású Mg terület - gyeplő
- Mák-VH korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület - Világörökségi Helyszínen
- Mák-V korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület - VH védőövezetében
- Mk-1 kertes mezőgazdasági terület - általános
- Mk-2 kertes mezőgazdasági terület - gyümölcsös
- V-1 elővízfolyások medre és partja
- V-2 közlekedési csatornák medre és partja
- V-3 állóvízek medre és partja (halastavak)
- V-4 állóvízek medre és partja (halastavak)
- Tk-1 természetközeli terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Dérecs, Székely u. 1. sz. Tel: (22) 531-322, (30) 9018-172	
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEI	Dátum: 2020.05.20. Lapok:
Munkatárs:	SZABÁLYOZÁSI TERV 2020. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁS	SZ-2/2020-2
ÜGYVEZŐ	ZSOMBOR ISTVÁN	TIT-09-4016
VÉZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSOMBOR ISTVÁN	TIT-09-4016
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI MUNKATÁRS	ZSOMBOR ISTVÁN	TIT-09-4016
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TIT-09-4016