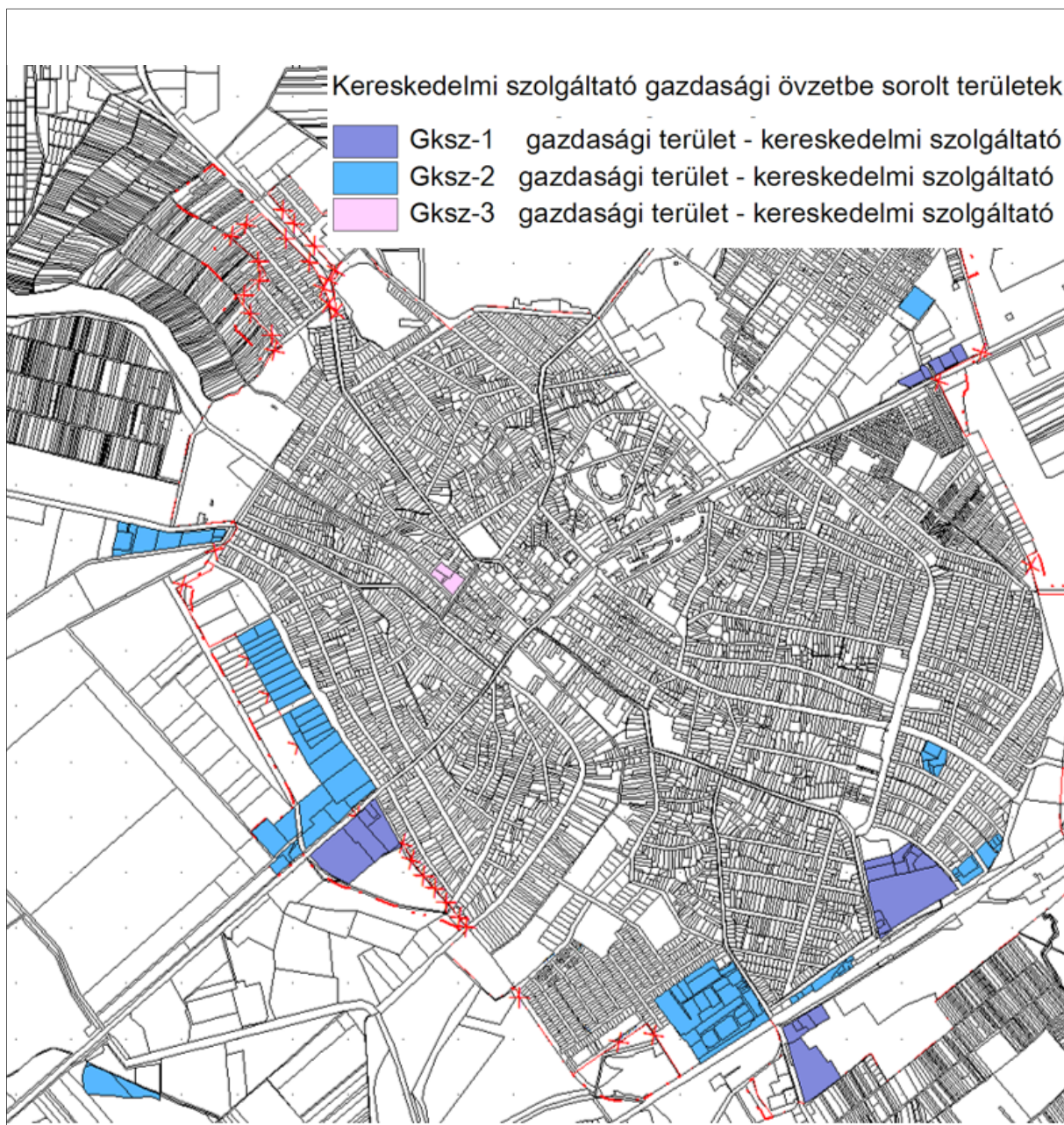


HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 2023. ÉVI „M9”-SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

Munkásszállás elhelyezési lehetőségének
Gksz-1 és Gksz-2-jelű építési övezetekre történő szűkítése





CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Sándor köz 4 /3.
Iroda: Debrecen, Antall József u. 26-28. l.em. 4.
Email: civisterv @ civisterv.hu
Tel:(30) 9818-172

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

2023. ÉVI „M9”-SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

**Munkásszállás elhelyezési lehetőségének
Gksz-1 és Gksz-2-jelű építési övezetekre történő szűkítése**

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

Tartalomjegyzék:

- I.) A tervezési feladat címe, típusa, tervezési terület meghatározása
- II.) A terv célja, az érintett terület bemutatása tartalma, a módosítás lényege, az eredeti – hatályos- tervhez mért jelentősége,
- III.) Környezeti hatások és feltételek
- IV.) Hész. módosítás Rendeletének tervezete

Debrecen, 2023. szeptember hó

I. Tervezési feladat (terv címe, típusa, tartalma, tervezési terület):

Terv címe:

Hajdúszoboszló Város Helyi Építési Szabályzatának 2023. évi „M9” számú módosítása
(Munkásszállás elhelyezési lehetőségének Gksz-1 és Gksz-2-jelű építési övezetekre történő szűkítése építési övezetekre történő szűkítése)

Terv típusa:

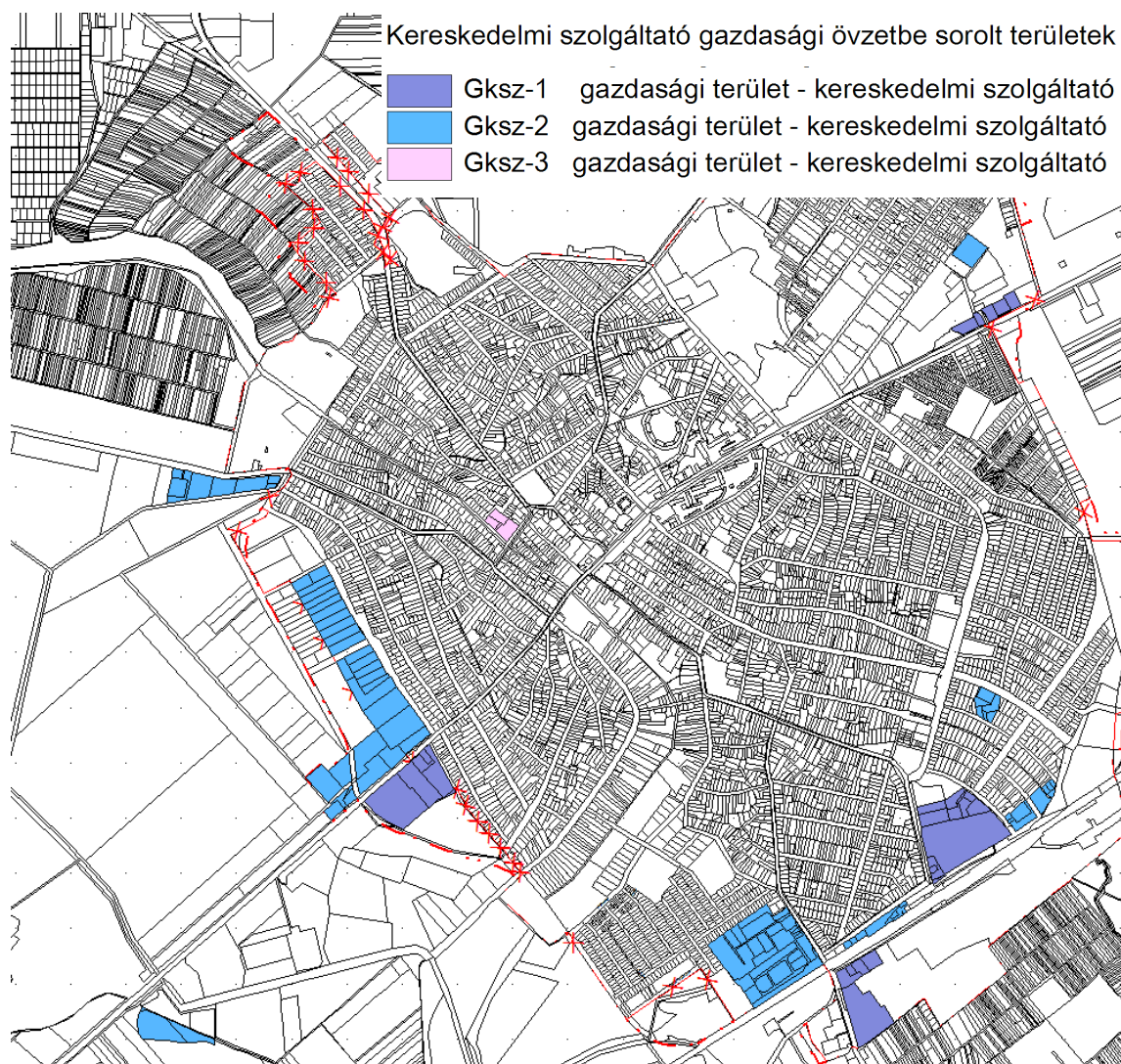
a 419/2021.(VII.15.) korm. Rendelet 68.§. szerinti egyszerűsített eljárás

Tervezési terület:

A kezdeményezett Településrendezési tervmódosítási igény, a módosítással érintett terület lehatárolása:

Hajdúszoboszló „M9” számú módosítása érinti:

- valamennyi olyan építési övezetbe, övezetbe sorolt ingatlant, ahol a hatályos Hész. alapján szállás rendeltetés („szállás jellegű”, szálláshely szolgáltató”, „kereskedelmi szálláshely”, „szállás”rendeltetések) elhelyezhetőek, ahol jelen módosítás nem kívánja megengedni munkásszállás elhelyezését.
- valamennyi „Gksz1” és „Gksz-2”- jelű (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) építési övezetbe sorolt ingatlant, ahol jelen Hész. módosítás meg kívánja engedni, a „munkásszállás” rendeltetés elhelyezését.



II. A terv célja, az érintett területek rövid bemutatása, A módosítások lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége.

Hajdúszoboszló város új Településrendezési eszközeit 2016 május hónapban fogadta el a város képviselő-testülete, mely azóta több alkalommal került módosításra.

Jelen 2023. évi „M9”- számú módosítás célja, hogy a város kiemelt üdülő- gyógyfürdő- és turisztikai jelentőségére való tekintettel, a Helyi Építési Szabályzat korlátozza és egyértelművé tegye, a munkásszállások elhelyezhetőségét.

Az önkormányzat képviselő- testületének előzetes döntése értelmében, csak a Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe sorolt területeken kívánja megengedni, munkásszállás létesítését.

A módosítás érint:

- a) valamennyi olyan építési övezetbe, övezetbe sorolt ingatlant, ahol a hatályos Hész. alapján szállás rendeltetés („szállás jellegű”, szálláshely szolgáltató”, „kereskedelmi szálláshely”, „szállás” rendeltetések) elhelyezhetőek, ahol jelen módosítás nem kívánja megengedni munkásszállás elhelyezését.

Ezt a Hész. értelmező rendelkezéseinek alábbi kiegészítésével kívánja a módosítás megvalósítani:

Hész: 1. Értelmező rendelkezések

1.§

k) Szállás: Ahol a helyi építési szabályzat az elhelyezhető rendeltetések vonatkozásában „szállás jellegű”, „szálláshely szolgáltató”, „kereskedelmi szálláshely”, „szállás” fogalmat alkalmaz, ott e rendeltetéseken belül munkásszállás csak a Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben helyezhető el.

- b) valamennyi „Gksz” (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) építési övezetbe sorolt ingatlant, ahol jelen Hész. módosítás meg kívánja engedni, a „munkásszállás” rendeltetés elhelyezését.

Ezt a Hész „Gksz” építési övezetekre vonatkozó, alábbi módosításával kívánja a módosítás lehetővé tenni:

Hész: 31. Kereskedelmi, szolgáltató (Gazdasági) területek

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) *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*

III. A Környezeti hatások és feltételek

3.1 A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK, JOGSZABÁLYT FIGYELEMBE VÉVE

- a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;
Visszafordíthatatlan környezeti hatás nem keletkezik.
- b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;
Nem várható egymással összeadódó, felerősítő hatások.
- c) az országhatáron áttérjednek;
Az országhatáron áttérjedő hatással nem jelentkezik.
- d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);
Emberi egészségre, valamint környezetre kockázatot jelentő hatással nem kell számolni.
- e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);
Területi kiterjedés a lehatárolt tömbökre terjed ki.
- f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;
A módosítások a településen található természeti értékekben, a védett területekben és a védettségre tervezett területekben.
Nem okoznak változást, azokra ráhatásuk nincs.
- g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;
A tervezett módosításoknak környezeti konfliktusokat kiváltó hatása, nem várható.
- h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása megghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.
Ilyen hatás nem várható.

4.3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

- a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;
Nem különlegesek.
- b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;
Környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nem keletkezik.
- c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).
Intenzitás növekedés nem várható.
A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás szerinti fejlesztések megvalósulása a tervszerű kidolgozás esetén nem jelenthet negatív környezeti hatást sem helyi szinten, sem országhatáron áttérjedően.

3.2. A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK:

Jelen 2023. évi „M9”- számú módosítás célja, hogy a város kiemelt üdülő- gyógyfürdő- és turisztikai jelentőségére való tekintettel, a Helyi Építési Szabályzatában korlátozza és egyértelművé tegye, a munkásszállások elhelyezhetőségét.

Az önkormányzat képviselő- testületének előzetes döntése értelmében, csak a Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe sorolt területeken kívánja megengedni, munkásszállás létesítését.



A tervezett módosítás, a város turisztikai jelentőségét tekintve, egyértelműen „logikus” és pozitív döntés. A munkásszállás elhelyezésére, módosítás után lehetőséget adó „Gksz”- jelű (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) építési övezetek közül van olyan, amely turisztikai szempontból is jó adottságú helyen található, de az Oték. azon kitétele, hogy a kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetben „*gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás*” helyezhető el, azt jelenti, hogy csak adott ingatlanon működő gazdasági vállalkozás számára lehet ott munkásszállást elhelyezni.

A strandfürdő közelében elhelyezkedő „Gksz” –jelű építési övezetbe sorolt ingatlanokon, azok mérete, az ott folyó gazdasági tevékenység miatt munkásszállás igényének felmerülése nem valószínűsíthető. Ha mégis akkor annak kapacitása nem tud számottevő lenni.

Az Oték. által (országos keretszabályként) meghatározott, munkásszállás elhelyezhetőségét tartalmazó építési övezeti lehetőséggel az önkormányzat nem kíván élni. Így Hajdúszoboszlón, a Nagyvárosias lakóterületen, Településközponti és Intézményi vegyes területeken, egyéb ipari területen munkásszállás elhelyezését a Hész. ezután sem fogja megengedni.

A tervezett Hész. módosításnak, város turisztikai, strand- és gyógyfürdő jelentőségét tekintve, egyértelműen pozitív környezeti hatásai lesznek. (Pontosabban fogalmazva, a környezeti kockázatokat kerüli el vele a város.)