

TANULMÁNYTERV

**Hajdúszoboszló Településrendezési terv módosítására irányuló kezdeményezést
 megalapozó Településrendezési tanulmány
 Eu-Ferr Kft. kezdeményezése, a Hajdúszoboszló, Debreceni úton lévő 3534/1,2,3 hrsz-ú
 ingatlanok hasznosítását meghatározó hatályos építési szabályok megváltoztatására.**

1.) Előzmények:

Az Eu-Ferr Kft. részéről Kocsis Antal kérelemmel fordult Hajdúszoboszló város önkormányzatához, a hatályos településrendezési terv módosítását kérve. A Hajdúszoboszló, debreceni úton lévő 3534/1,2,3 hrsz-ú ingatlanokat érintően kéri a szabályozási tervet- építési előírásokat megváltoztatni, és ezzel együtt az ingatlanokra elrendelt építési tilalmat feloldani.

A 14/2016.(V.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv a felsorolt ingatlanokat „Kb-Kt”-jelű (Beépítésre nem szánt különleges terület- burkolt, vagy fásított köztér) övezetbe sorolja, megváltoztatva a terület korábbi kereskedelmi gazdasági övezeti besorolását.

2.) Az Eu-Ferr Kft. által kezdeményezett Településrendezési tervmódosítási igény:

A módosítás során az ingatlanokat a jelenleg szabályozott beépítésre nem szánt különleges övezetből, ami csak az ingatlanok 5%-os legnagyobb beépíthetőségét teszi lehetővé, a korábban hatályos szabályozási tervben meghatározott kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe kéri visszasorolni.

A területre vonatkozó, jelenleg érvényben lévő Szabályozási Tervet szeretnék "szolgáltató és kereskedelmi övezetté" módosíttatni, mert a 3534/2 hrsz. alatt már felújított ingatlant valamint a 3534/3 hrsz. alatt felújítandó ingatlant azért vásárolták meg, hogy alkatrész-nagykereskedelmi tevékenységünkhöz impozáns korszerű telephellyé alakítsák.

Az érintett ingatlanok:

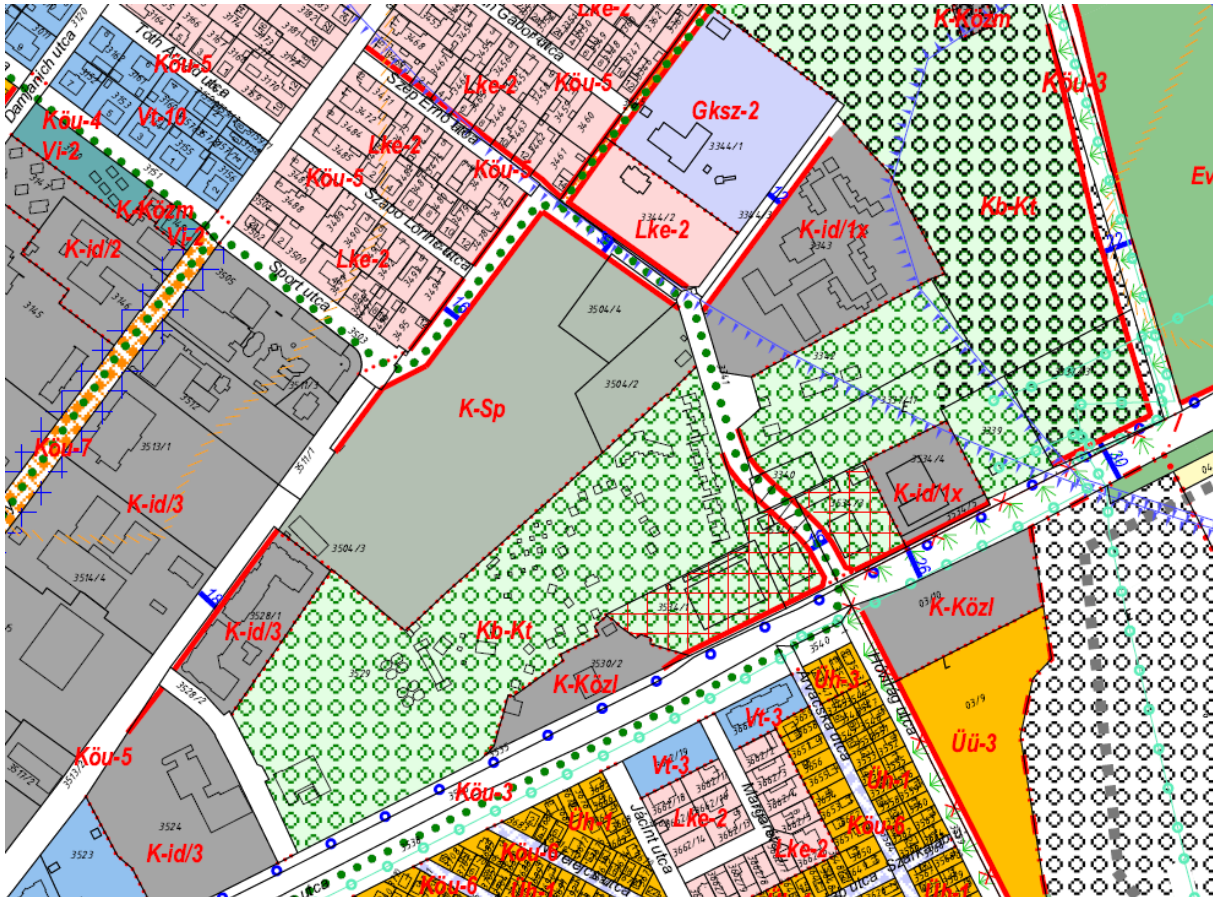
- 3534/1 hrsz.: Sol Trinvest Kft. 4200 Hajdúszoboszló, Debreceni út 1-10.
 3534/2 hrsz.: Bárdi Autó Zrt. 1089 Budapest, Orczy út 44-46.
 3534/3 hrsz.: Eu-Ferr Kft. 4181 Nádudvar, Bem József utca 32.



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

A hatályos szabályozási terv a 3534/1,2,3 hrsz-ú ingatlanokat „Kb-Kt”-jelű (Beépítésre nem szánt különleges terület- burkolt, vagy fásított köztér) övezetbe sorolja. Tekintettel arra, hogy az érintett ingatlanok a korábbi kereskedelmi- szolgáltató gazdasági beépítésre szánt övezetből beépítésre nem szánt övezetbe kerültek átsorolásra, a közösségi célok megvalósítása érdekében építési tilalom került bejegyzésre. Ez nem zárja ki a területen való építés lehetőségét, de az egy hrsz szám alatt lévő területet (ingatlant) legfeljebb csak 5% mértékben lehet beépíteni.

- A településrendezési terv kezdeményezett módosításának célja, hogy a részben leromlott állapotú ingatlanokat fel tudják újítani, és bennük kereskedelmi, szolgáltató tevékenységet tudjanak folytatni, melyhez szükséges az ingatlanokat ismét beépítésre szánt területté, építési övezetté nyilvánítani és az elrendelt építési tilalmat feloldani.
- A szabályozási terv módosításának nem célja a 3534/2 és 3534/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő, a Debreceni út délkeleti oldalán lévő Hóvirág utcát és a Debreceni út északnyugati oldalán lévő Szép Ernő utca délkeleti irányú meghosszabbítását jelentő utcákat összekötő új utcanyitás elhagyása, vagy nyomvonalának módosítása.



2016. évtől (jelenleg) hatályos szabályozási terv részlete

A jelenleg hatályos szabályozási terv a három ingatlant két ok miatt sorolta át beépítésre nem szánt különleges területté- burkolt, vagy fásított köztér övezetbe.

Egyrészt a leromlott állagú egykori gazdasági tevékenység számára helyt adó épületek és udvaruk, az idegenforgalmi központ számára méltatlan környezetet jelentettek.

Másrészt a városba közúton érkezők számára és a Debreceni út déli oldalán kialakult üdülőterület felől látványban, megközelítésben és használatban is elő kívánta segíteni a településrendezési terv, a üdülő területtel való kapcsolatot, egy ligetes, pihenő és rekreációs terület kialakításával. E területnek képezik részét a fenti, Debreceni út melletti ingatlanok.

Úgy szükséges a Településrendezési tervmódosítást kezdeményezők szándékait segíteni, hogy a Településrendezési terv alapvető legfontosabb céljai ne csorbuljanak. Ez szakmailag jól átgondolt és a tulajdonosok és a közösség érdekeit is szem előtt tartó kompromisszumos megoldást igényel.

A hatályos Helyi építési szabályzat érintett ingatlanokra vonatkozó előírása:

Hész: 56.§.

Burkolt vagy fásított köztér (Kb-Kt) beépítésre nem szánt különleges övezet

- (1) Az övezet azon beépítésre nem szánt területekre vonatkozóan került kijelölésre, melyek jelentős mértékben fásított, erdős- parkosított területek, de a környezetükben elfoglalt helyzetük miatt a pihenés- kikapcsolódás, szórakozás célját szolgáló épületek/ építmények elhelyezése is igény.*
- (2) a) az övezetben elhelyezhető*
 - aa) pihenés- kikapcsolódás, szórakozás,*
 - ab) sportolás*
 - ac) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,*
 - ad) egyéb idegenforgalom kiszolgálását szolgáló*

b) az övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető (kialakítható)

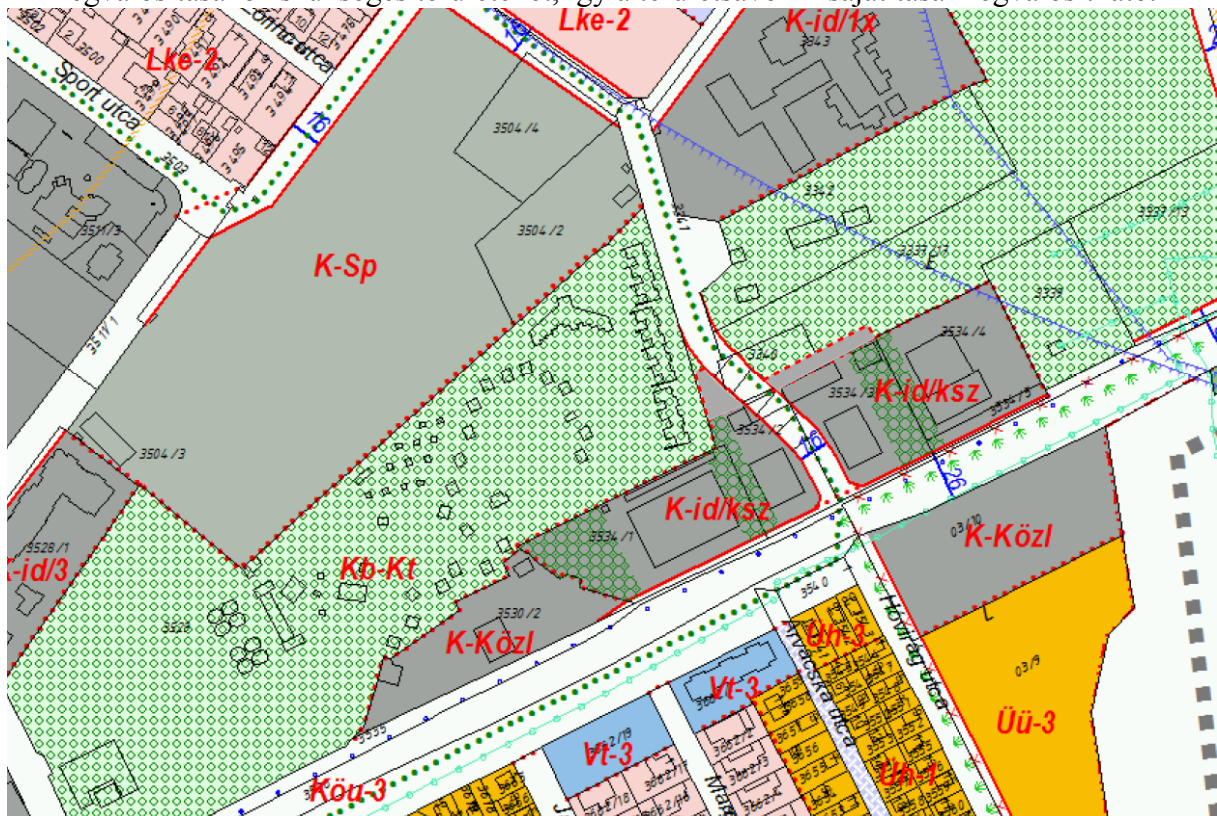
 - ba) gyalogos út, gyalogos tér,*
 - bb) kerékpárút,*
 - bc) parkosított terület*
 - bd) kiszolgáló út és parkoló terület a gépjármű közlekedés számára*

célú épületek / építmények.
- (3) A terület megengedett legnagyobb beépíthetősége: 5 %*
- (4) Előírt legkisebb zöldfelület arány 70 %, de a terület legalább 50%-át ténylegesen fásított területként kell kialakítani (megtartani).*
- (5) Az épületet szabadon állóan kell elhelyezni, az épület a területen belül bárhol elhelyezhető, ahol más jogszabály azt egyébként nem tiltja.*
- (6) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületek megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 12,5 méter.*

4.) Szabályozási koncepció (A szabályozás módosításának javaslata)

- A Debreceni út északnyugati oldalán lévő korábban gazdasági hasznosítású ingatlanok „K-id/ksz”- jelű (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató és rekreációs célú) beépítésre szánt különleges építési övezetbe kerülnek átsorolásra.
- Az új övezeti besorolás az ingatlanok legfeljebb 40%-os beépítettségét tennék lehetővé. Lehetővé válna minden az idegenforgalmat, üdülőterületet nem zavaró kereskedelmi és szolgáltató tevékenység számára épületet elhelyezni, emellett a rekreációt, sport tevékenységet ellátó és idegenforgalomhoz kapcsolódó tevékenységek is elhelyezhetőek lesznek, továbbra is.

- A szabályozási terv tartalmazza a debreceni út északi oldalán tervezett kerékpárút megvalósításához szükséges területeket, így a területsávok kisajátítása megvalósítható.



Szabályozási

tervmódosítás javaslata: Hajdúszoboszló Debreceni út bevezető szakasz

JELMAGYARÁZAT	
SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
— · · — · ·	Belterülethatár - meglévő
— x — x —	Belterülethatár - megszűnő
— · · — · ·	Belterülethatár - tervezett
■ ■ ■	Érvényes szabályozási terv határa
— — —	Tervezett szabályozási vonal
· · · · ·	Építési övezet, övezet határa
— — —	Szabályozási szélesség
— — —	Védőtávolság
· · · · ·	Sétány - gyalogúttal és kerékpárúttal
· · · · ·	Kerékpárút
■ ■ ■	Telken belüli, fásított terület
■ ■ ■	Gyógyhely határa
Területhasználat szabályozás	
■ ■ ■	Lke-2 kertvárosias lakóterület övezete
■ ■ ■	Vt-3 településközpont vegyes övezete
■ ■ ■	Gks-2 gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató-frekventált helyen lévő
■ ■ ■	Üh-1 hétvégiházás üdülőterület övezete
■ ■ ■	K-id/1x különleges terület - idegenforgalmi/ökoturisztika
■ ■ ■	K-id/ksz különleges terület - idegenforgalmi - kereskedelmi, szolgáltató
■ ■ ■	K-Sp különleges terület - sport és szabadidő
■ ■ ■	K-Közl különleges terület - közlekedési üzemi
■ ■ ■	Kb-Kt beépítésre nem szánt különleges terület - burkolt vagy fásított köztér
■ ■ ■	Ev erdőterület - védelmi célú
■ ■ ■	KÖu-3 közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (országos mellékút)
■ ■ ■	KÖu-4 közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (helyi gyűjtőút)
■ ■ ■	KÖu-5 közúti közlekedési terület - általános (helvi kiszolgáló út)

- A szabályozási terv javaslata tartalmazza annak a településképi elvárásnak a szabályozását is, hogy a beépített területsávban elhelyezkedő épületek között, vizuális kapcsolat teremtsjön, a beépített terület mögött kijelölt ligetes, területtel, „Kb-Kt”- jelű övezetbe sorolt területekkel.

- Ezt a célt a „K-id/ksz”-jelű övezetben, a „Telken belüli, fásított terület” kijelölésével kívánja elérni a szabályozás. E területsávban fásított parkolók természetesen kialakíthatóak lennének. A különleges övezetben 40%-os zöldterületi fedettséget kell megvalósítani, ami szintén hozzájárulhat a településképi és funkcionális elvárások teljesítéséhez.
- Ugyancsak fontos településképi elvárás, hogy az ingatlanok vagy a legfeljebb jelenlegi, 1,40 méter magasságú, a meglévővel azonos áttört fém pálcás kerítéssel legyenek csak körbe kerítve, vagy egyáltalán ne készüljön hagyományos értelemben vett kerítés, hanem csak kertészeti eszközökkel oldják meg a lehatárolást. (Minél inkább a ligetes terület részének mutatózó, gondozott, parkosított környezet alakuljon ki.)
Ennek részleteit az érintett tulajdonosokkal egyeztetve, velük egyetértésben javasolt meghatározni.
- Különálló melléképületek elhelyezése és az udvaron történő tárolás-árusítás a településképi elvárásokkal ellentétes, így az erre vonatkozó szabályozás bevezetése is szükséges.
- A meglévő épülete közel azonos léptékrendet képviselnek, így azok felújítása is azonos elvek mentén kell, hogy történjen. A már megvalósult közepes hajlásszögű magastetővel való lefedés és épület felújítás az egységes és igényes településképi szabályozáshoz megfelelő alapot biztosíthat.
- A szabályozási terv javasolt módosítása a Hóvirág utca északi irányú folytatását jelentő új utca nyitásával érintett két ingatlan területét (kompenzálva az utca számára elvételre kerülő telekrész) északi irányban kiegészíti. A 3534/3 hrsz-ú ingatlan esetében ez a kiegészítés az elvételre szabályozott résszel pontosan megegyező nagyságú, a 3534/2 hrsz-ú ingatlan esetében annál valamivel kevesebb.

Javasolt szabályozás, övezeti előírás:

Idegenforgalmi célú különleges övezet kereskedelmi, szolgáltató és rekreációs funkciókkal (K-id/ksz)

- (1) Az övezet az üdülő területek között, a Debreceni út mentén elhelyezkedő területen került kijelölésre, ahol az idegenforgalomhoz kapcsolódó, rekreációs és sport létesítményeken kívül az üdülés és idegenforgalom zavarása nélkül, vagy azokhoz kapcsolódva kereskedelmi, szolgáltató tevékenységek számára is elhelyezhetők épületek.
- (2) a) az övezetben elhelyezhető
 - aa) pihenés- kikapcsolódás, szórakozás,
 - ab) sportolás
 - ac) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
 - ad) egyéb idegenforgalom kiszolgálását szolgáló

célú épületek / építmények.
- (3) A terület megengedett legnagyobb beépíthetősége: 40 %
- (4) Előírt legkisebb zöldfelület arány 40 %, de a szabályozási terven kijelölt ingatlanon belüli területeket „telken belüli, fásított területet” fásított zöldterületként kell kialakítani, ahol parkoló terület is kialakítható, és ami a telek előírt zöldfelületében is beszámítható.
- (5) Az épületet szabadon állóan kell elhelyezni, az épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető, de különálló melléképület nem építhető.
- (6) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületek megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 12,5 méter.
- (7) Az ingatlanokat 1,40 méter magasságú 90%-ban áttört függőleges fém pálcás kerítéssel kell körül keríteni, vagy csak kertészeti eszközökkel lehatárolni.

5.) Az érintett terület rövid bemutatása

A 3534/1,2,3 hrsz-ú ingatlanok Hajdúszoboszló, Debreceni út városba bevezető szakaszának északnyugati oldalán helyezkednek el. A korábban kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe sorolt ingatlanok többsége az új településrendezési terv 2015- 2016. évi készítésekor erősen leromlott állapotban voltak, ezért a települési képviselői felvetésre az üdülőterületek között kialakítandó ligetes terület részeként lettek szabályozva. Ez a területek építési tilalom alá történő helyezését is jelentette. Az ingatlanok önkormányzat által történő megvásárlása jelentős költségekkel járna, és az ingatlanok tulajdonosai sem kívánják a területet leromlott állapotban tartani.

A környezeti elváráshoz igazodó fejlesztési szándékok lehetőséget teremtettek a területsáv jelenlegitől eltérő szabályozására.

A területsávban közel azonos léptékű (egy kivételével lapos tetős) épületek találhatók. Jelenleg az udvarok jelentős arányban beton felülettel vannak kialakítva, az ingatlanok hátsó telekhatára több helyen melléképületekkel záródik. Az ingatlanok kerítése egységes, és vizuális szempontból jelképesnek mondható, áttört fém pálcás, amit szerencsés lenne ilyen egyszerű megjelenésében megőrizni, vagy még inkább jelképessé tenni, amennyiben ez a tulajdonosok számára is elfogadható.

Az érintett ingatlanok:

3534/1 hrsz.: Sol Trinvest Kft. 4200 Hajdúszoboszló, Debreceni út 1-10.

3534/2 hrsz.: Bárdi Autó Zrt. 1089 Budapest, Orczy út 44-46.

3534/3 hrsz.: Eu-Ferr Kft. 4181 Nádudvar, Bem József utca 32.





Debreceni út északnyugati oldalának beépítése, a már felújított és a hatályos szabályozási tervben jelenleg is beépítésre szánt övezetbe sorolt ingatlannal az előtérben.



A Debreceni út északnyugati oldalának beépítése, a hatályos szabályozási tervben beépítésre nem szánt különleges övezetbe sorolt, a kezdeményezett településrendezési tervmódosítással érintett, jelenleg építési tilalom alatt álló ingatlanokkal.

6.) Beépítési javaslat:

Az elkészített beépítési javaslat a szabályozási terv (illetve annak módosításával) kialakuló ingatlanokra került kidolgozásra, szemléltetve azt is, hogy a javasolt szabályozás milyen telekhasználatot tesz lehetővé, a környezet milyen változását eredményezné.

A 3534/2 és 3534/3 hrsz-ú ingatlanok gépjárművel történő megközelítését a Hóvirág utca folytatásában nyitandó új utcáról javasolt kialakítani. A 3534/1 hrsz-ú ingatlan megközelítése a benzinkút felől történne, a jelenleg is kialakult állapotnak megfelelően.

A beépítési javaslat az épületek mögött kialakítani tervezett, ingatlanon belüli közlekedési utakat, egymáshoz illeszkedve helyezi el, lehetőséget adva azok későbbi ütemben történő esetleges összekötésére.

(Távlatban, amikor közösségi használatú ligetes területté válik a kemping területe, a Debreceni út melletti ingatlanok kerítése is felszámolható lenne, és a 3534/1 hrsz-ú ingatlan hátsó telekhatára mentén ekkor továbbépíthető út északi oldalán további gépjármű parkolók is kialakíthatóak lennének.)

A Hóvirág utca északi irányú folytatásában tervezett, a Debreceni út déli és északi oldalán elhelyezkedő üdülőterületek közötti közvetlen kapcsolatot megteremtő út északkeleti oldalán gyalogos sétányt- kerékpár utat jelöl a beépítési javaslat, a településrendezési terv elhatározásának megfelelően.

„A” Változat



Beépítési %, és zöldterületi fedettség
Hajdúszoboszló, Debreceni út északi terület
2016

Hrsz	Meglévő telekterület nagysága (m2)	Tervezett telekterület nagysága (m2)	Beépített terület (m2)	Beépítési % tervezett	Zöldterületi fedettség % tervezett
3534/1	5051	4837	1463	30 %	44,5 %
3534/2	2653	2157	468	22 %	56 %
3534/3	3540	3058	522	20 %	41 %

„B” Változat

Hajdúszoboszló, debreceni út bevezető szakaszának északi oldalán elhelyezkedő ingatlanok javasolt szabályozási tervi módosításának megalapozására egy a tervezett előírásoknak ugyancsak megfelelő másik beépítési javaslat is kidolgozásra került.

Ez a beépítési javaslat a 3534/2 és 3534/3 hrsz-ú ingatlanok esetében került átdolgozásra, jobban kihasználva a megengedett legnagyobb 40%-os legnagyobb beépíthetőséget, illetve megtartva a legnagyobb előírt 40%-os minimális zöldterületi fedettséget is.

A 3534/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának külön kérésére a Debreceni út felől is jelölésre került egy második telekcsatlakozás, melynek közútkezelői hozzájárulásának lehetőségét a javaslat nem vizsgálta. A második kapcsolat engedélyezése ugyan nem kizárt, de szakmai problémái miatt bizonytalan. Ha engedélyt kap ez a második közúti kapcsolódás, akkor feltehetően csak a kisíví jobbra be és kikanyarodás lesz megengedve, a tervezett csomópont és a benzinkutak



besoroló sávjai, valamint a tervezett kerékpárút miatt.

Hrsz	Meglévő telekterület nagysága (m2)	Tervezett telekterület nagysága (m2)	Beépített terület (m2)	Beépítési % tervezett	Zöldterületi fedettség % tervezett
3534/1	5051	4837	1463	30 %	44,5 %
3534/2	2653	2157	543	25 %	40 %
3534/3	3540	3540	895	25 %	43 %

Debrecen, 2016. november 30.

Zsemberi István

Zsemberi István

vezető településtervező

építész vezető tervező

TT/1-09-0016, É1-09-0016