

TANULMÁNYTERV (Településrendezési szerződés megalapozásához)

Hajdúszoboszló Településrendezési terv

Aqua-Sol szálloda parkolóházzal való bővítése érdekében szükséges, A4 Studio Kft. által kezdeményezett módosítás.

1.) Előzmények, településrendezési tervmódosítási igény:

Az A4 Studio Kft. tervezési megbízást kapott, a Hajdúszoboszló Fürdő utca- Mátyás Király sétány sarkánál megvalósult Aqua-Sol Szálloda parkolóházzal történő bővítésére, tekintettel a jelentős parkoló hiányra. A parkolóházat, a szálloda mellett lévő, jelenlegi felszíni parkolók területén kívánják megépíteni, a 3121 és 3122 hrsz-ú ingatlanokon, melyeket egy helyrajzi szám alá vonnának össze, a szálloda 3123 hrsz-ú ingatlanával. A fürdő egyik meghatározó bejáratánál, jelentős kiterjedésű és közkedvelt funkciójú épületek sorakoznak egymás mellett, viszonylag kis telken, egymáshoz közel. A kialakított telkek beépítettsége, már jelenleg is jelentős, eléri a 70%-ot.

A helyi építési szabályzatban, ez érintett terület „Vt-2x” építési övezetbe van besorolva, ahol a telek megengedett legnagyobb beépíthetősége 80%.

A parkolóház megépítéséhez legalább 85%-os beépítettségre lenne szükség, emiatt a tervezőkön keresztül a beruházók, kezdeményezték a Helyi építési szabályzat módosítását.

A módosítási igényt előzetesen megvizsgálva, az érintett állami főépítész előzetes véleményét kérve, egyértelművé vált, hogy a tervezők által remélt Oték alóli felmentésre, mely a település-központi övezetek országosan maximált legnagyobb 80%-os beépítettség eseti túllépésének helyi szabályozását tenné lehetővé, nincs reális esély.

Jelen településrendezési tanulmány a HÉSZ és Szabályozási terv módosításának más, olyan lehetőségét kívánja bemutatni, mely lehetővé tenné a tervezett beruházás megvalósítását.



*A hatályos szabályozási terv részlete,
a kezdeményezett módosítással érintett terület lehatárolásával.*



A parkolóház építésére szánt, jelenleg szabadtéri parkolóként hasznosított ingatlanok.

A meglévő Aqua-Sol Szálloda ingatlana.

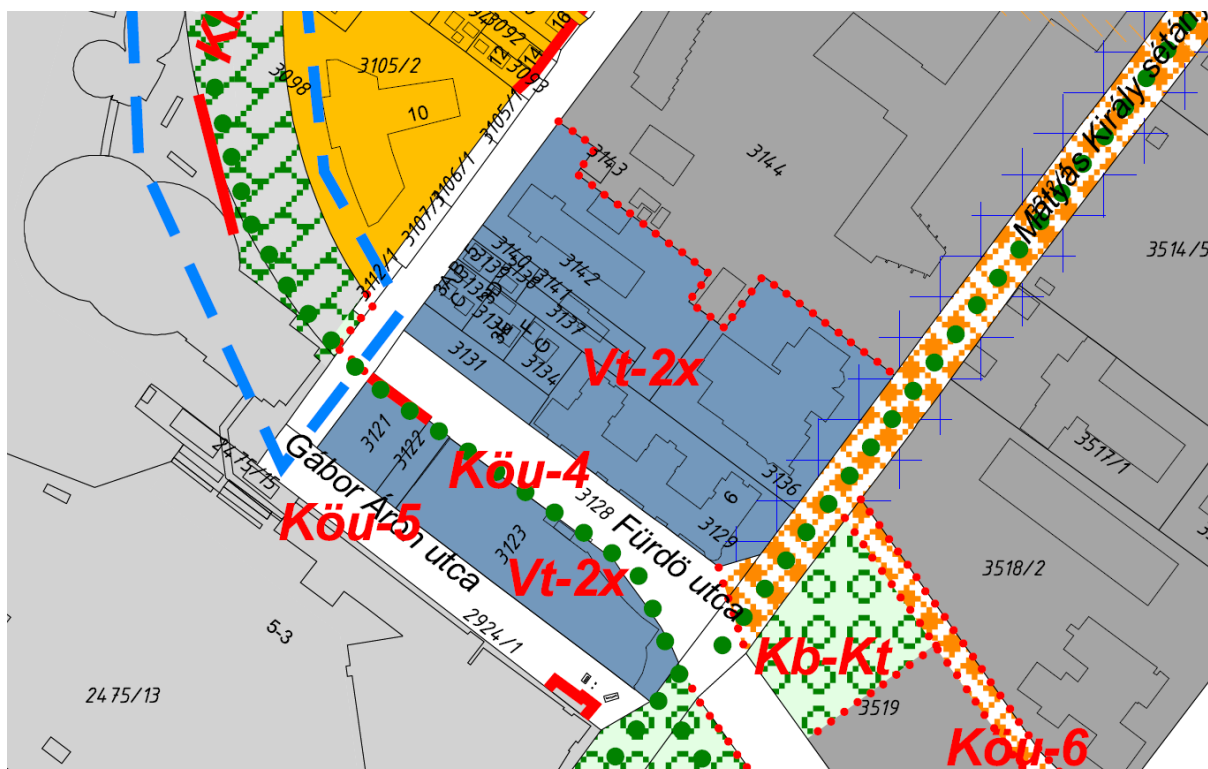
Tervezési feladat a Helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv olyan értelmű módosítása, mely a parkolóház megépítésére szabályozott lehetőséget biztosít.

A településrendezési tervmódosítás a tervezett módosítás jellegét figyelembe véve, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§. szerinti, egyszerűsített eljárás keretében történhet.

A szabályozási terv és Hész módosításához megfogalmazott további igény, hogy az építési övezetben meghatározott, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság a megvalósult állapothoz igazodva legyen megállapítva, úgy, hogy és a környezeti adottságokhoz igazodó további fejlesztések is megvalósíthatóak legyenek. Ezt az érték 17,04 méterben igényelték meghatározni. A övezetben előírt legkisebb zöldterületi érték 10 %-ról való csökkentését is szükségesnek ítélték a beruházók, de ez csak az Oték országos szabályai alóli felmentéssel lenne csak megoldható, melyre az állami főépítéssel folytatott előzetes egyeztetés eredményeként nincs reális esély.

Ezt a telek kiegészítés során bevonásra kerülő parkoló terület zöldfelületi értékének növelésével és az Oték 25.§ (2) bekezdésben adott lehetőségek kihasználásával szükséges biztosítani.

2.) Szabályozási koncepció.



A jelenleg hatályos szabályozási terv részlete (A kék szaggatott vonallal jelöl rész, a jelenleg már tartó, hamarosan jóváhagyásra kerülő módosítást tartalmazza!)



A szabályozási terv javasolt módosítása

(Az Aqua –Sol szálloda telkének bővítése, a Gábor Áron utca felé.)

A szabályozási terv javasolt módosítása, az Aqua-Sol Szálloda telkének délnyugati irányú kiegészítését irányozza elő. A Gábor Áron utca kétoldali merőleges parkolókkal van kialakítva. A szabályozási terv módosítása a szálloda felőli parkolók területét csatolja az ingatlanhoz. Ez a Gábor Áron utca meghatározó részén 12 méteres szabályozási szélességet, az északi szakaszon 14 méter szabályozási szélességet eredményezne.

E módosítással a jelenlegi telek területe, mintegy 818 m²-el növekedne. A jelenlegi szabályozás terv szerint telek terület. így 3128 m²-ről 5027 m²-re növekedne.

A beruházó által tervezett parkolóház megvalósításával a telek beépítettsége így csak 70,6 %-os lenne.

A szabályozási terv módosítása mellett, a Hész építési előírásokra vonatkozó előírásainak módosítására is szükség van, a legkisebb zöldterületi fedettség és a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság vonatkozásában. Az Aqua-Sol Szálloda meglévő épülete, 15 méteres párkánymagasságával, már jelenleg is meghaladja az övezetben meghatározott, 12,5 méteres legnagyobb homlokzatmagasságot. A tervezett parkolóház általános párkánymagassága pedig 16 és 17 m lenne. Tekintettel arra, hogy a „Vt-2x”- jelű építési övezet kifejezetten e területre és környezetére kijelölt kijelölésre, az övezeti paraméterek valós állapothoz, és környezetbe illő adottságokhoz igazodó fejlesztések lehetőségéhez történő igazítása (módosítás) reális és szakmailag is megalapozott igény.

	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 homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Településközpont vegyes övezetek							
4	Vt-1	Z	1000	20	-	40	30	< 15
5	Vt-2	Z	1500	30	-	40	30	< 12,5
6	Vt-2x	Z	1500	30	-	80	10	< 12,5 < 17,5

A Hész javasolt módosítása a „Vt-2x”-jelű építési övezetben meghatározott, megengedett legnagyobb homlokzatmagasságot 12,5 méterről 17,5 méterre tervezi megemelni.

Az előírt legkisebb zöldfelület 10%-ban meghatározott értékének csökkentésére nincs lehetőség. Ezt a telek kiegészítés során bevonásra kerülő parkoló terület zöldfelületi értékének növelésével és az Oték 25.§ (2) bekezdésben adott lehetőségek kihasználásával szükséges biztosítani.

Telek zöldfelülete:

„a teleknek az Oték 25. § (1) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg”

Oték 25.§ (2) „A telekre előírt legkisebb zöldfelületbe a tetőkert és a vízfelület az Oték 5. számú melléklet szerint számítható be.”

3.) Változások várható infrastrukturális igényei:

A szabályozási terv tervezett módosítása az infrastruktúra hálózat településrendezési terv alátámasztó munkarészeiben meghatározott (előírányzott) fejlesztéseit nem érinti, azon módosítani nem szükséges.

4.) A módosítás, változás várható környezeti hatásai.

A javasolt módosítás ugyan a területtel délnyugaton határos Gábor Áron utca szabályozási szélességét a jelenlegi 08- 20 méterről 14-12 méterre csökkenti, de a terület valódi hasznosítása ennek eredményeként nem változik. kerítések nem kerülnek áthelyezésre, csupán az ingatlan tulajdoni határa változik, mely eredményeként megnövekvő telekterület lehetőséget teremt a jelenleg is parkolóként használt, szálloda melletti két ingatlanon intenzívebb, nagyobb kapacitást eredményező, parkolóház építésére.

5.) Örökségi érték:

A módosítással érintett területegységen belül, az épített környezeti és természeti érték nem található, így a tervezett módosítások vonatkozásában ezt vizsgálni nem szükséges.

6.) Beépítési javaslat:

A területen parkoló számbeli hiány van, így az építető az eddig felszíni parkolóként használt területre (hrsz.: 3121 és hrsz.: 3122) parkolóház létesítését tűzte ki célul. A létesítendő parkolóházban 130-140 db gépkocsi elhelyezése a cél. A jelenlegi vázlaterv alapján 132-138 db gépkocsi elhelyezését tudják majd valószínűleg biztosítani. Az építető a hrsz.: 3123 (jelenlegi szálloda telke) és a hrsz.: 3121-22 ingatlanokat össze kívánja vonni egy ingatlanná a jövőben. A létesítendő parkolóházat az építető híddal kívánják összekötni az Aqua-Palace meglévő hídjával, így a szállodából az Aqua-palace-ba, jobb környezeti minőségű gyalogos forgalom biztosítható, mint az Aqua-Sol meglévő hídjával.

▪ Beépített területek:

Aqua-Sol Szálloda beépített területe: 2704,68 m²

Tervezett parkolóház beépített területe: 846,13 m²

Összes tervezett beépített terület: 3550,81 m²

▪ Telek terület számítás:

Hrsz: 3123: 3128 m²

3122: 272 m²

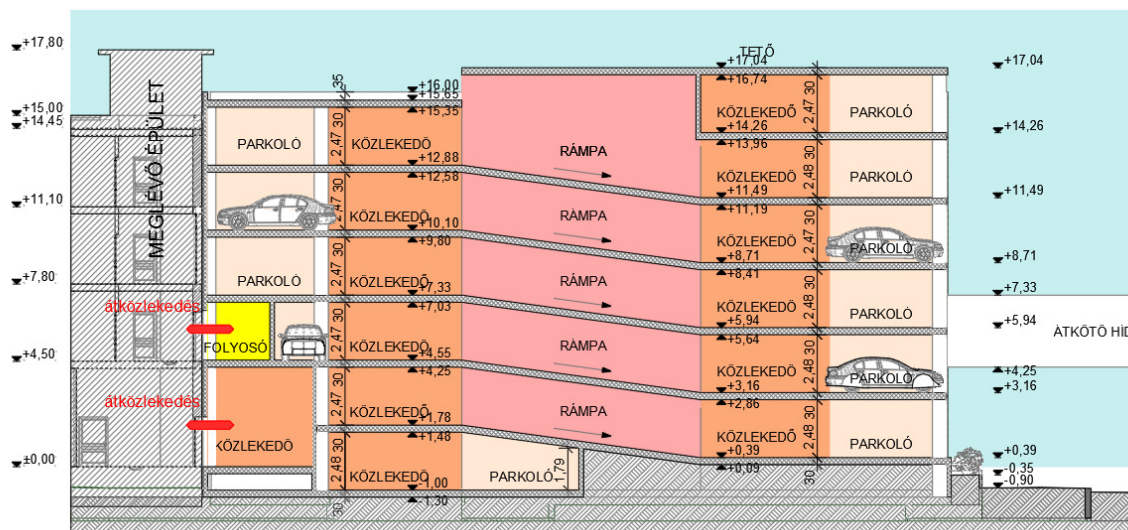
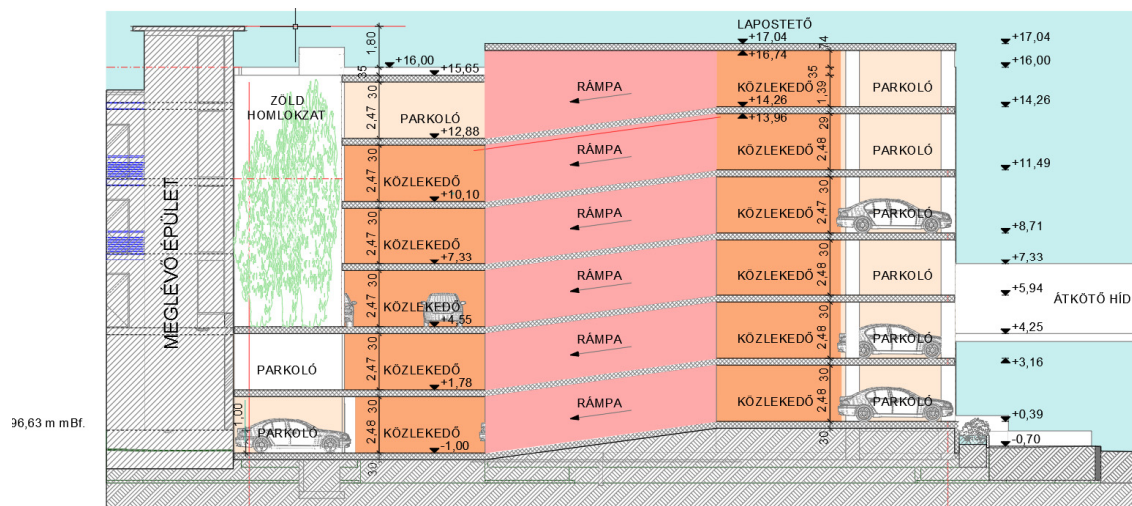
3121: 809 m²

tervezett telekbővítés: 818 m²

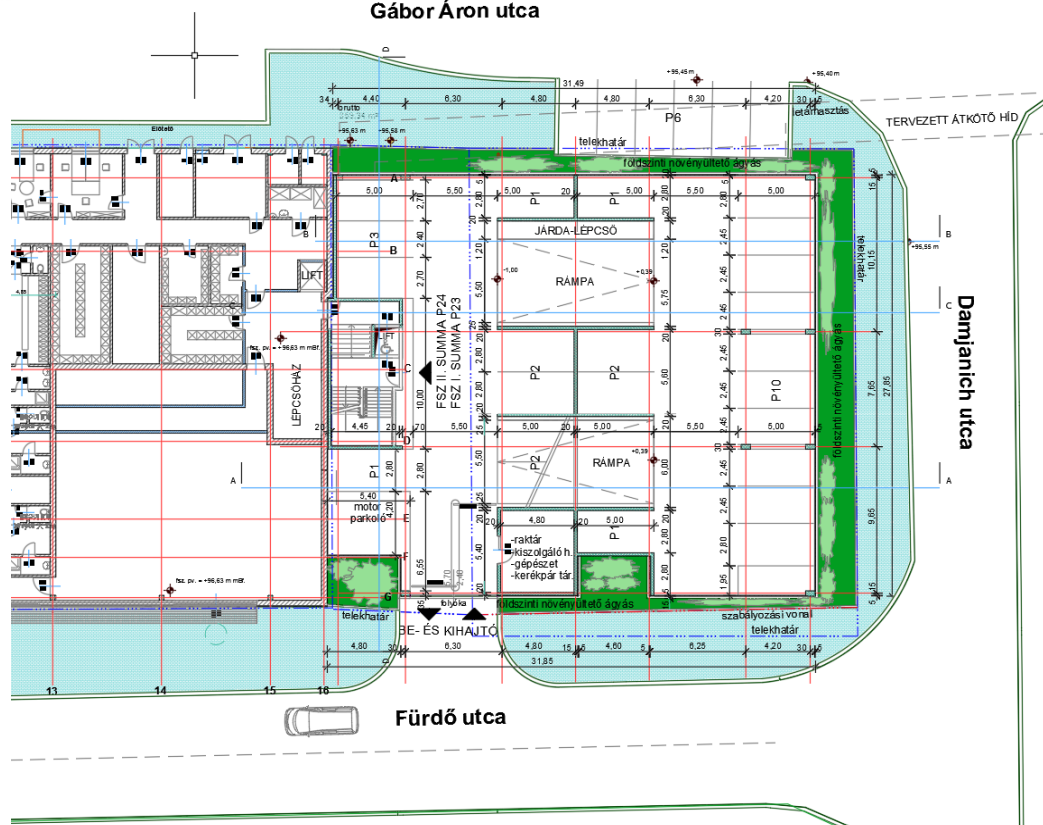
Összes telekterület: 5027 m²

▪ Telek beépítettsége:

Beépítettség a parkolóház megépítése után, a fenti Hrsz-ú ingatlanok összevonásával, és a szabályozási tervmódosítás által biztosított telek kiegészítéssel: 70,63 %



Gábor Áron utca



7.) Az érintett terület és környezetének bemutatása:

Az Aqua- Sol Szálloda Hajdúszoboszló Hajdúszoboszlón a Fürdő utca- Mátyás Király sétány sarkánál található. A fürdő bejárata közelében helyezkedik el a szálloda, viszonylag kicsi telken, intenzív beépítéssel. A parkolási igény a minőségi kiszolgálással együtt megnövekedett, melynek a szűk telekadottságok miatt nem lehet másként eleget tenni, csak többszintes parkolóház építésével. Erre kiváló alkalmat adhat a szálloda észak-nyugati oldalán lévő szabadtéri parkoló, mely az adottságokat és igényeket alapul véve, „alulhasznosított”.

A szálloda délnyugati oldala a Gábor Áron utcára néz, melynek túlsó oldalán már a fürdő meglévő épülete található. A fénykép felvételek a szálloda közvetlen környezetét és a tervezett parkolóház helyét is bemutatják.



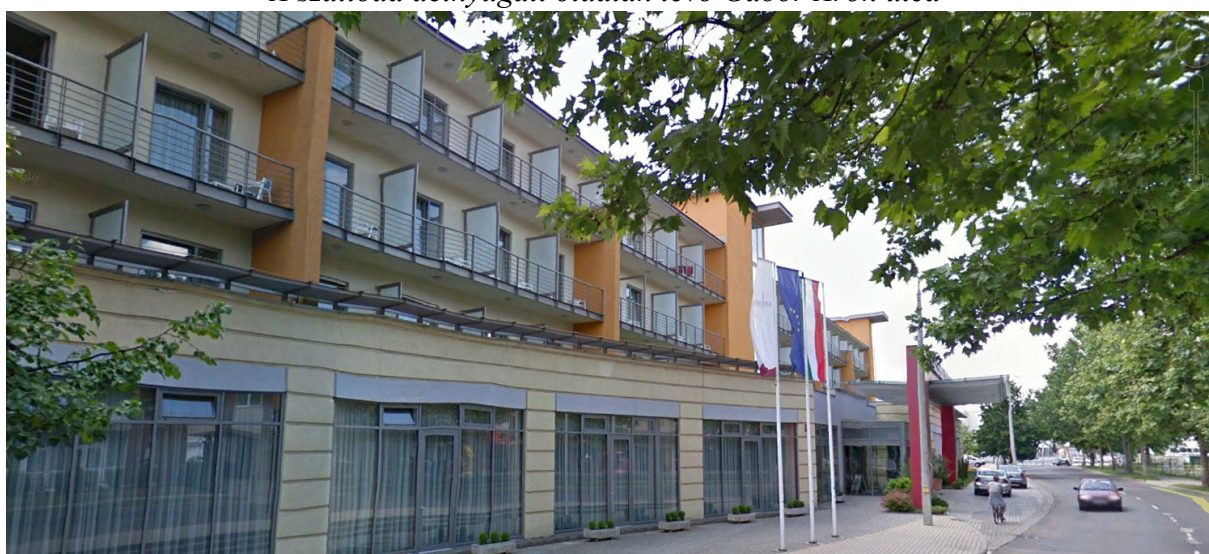
Légi felvétel a módosítással érintett területről és környezetéről. (Forrás: Google Earth.)



*A szálloda Fürdő utca és Mátyás Király sétány felőli sarok homlokzata
(Forrás: Google Earth)*



A szálloda délnyugati oldalán levő Gábor Áron utca



A Fürdő utca felőli homlokzat



A tervezett parkolóház helyén lévő szabadtéri parkoló

Debrecen, 2018. május 6.

Zsembéri István
Vezető településtervező
TT/1-09-0016