

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV
HAJDÚSZOBOSZLÓ MÁTYÁS KIRÁLY SÉTÁNY 1/A -
3518/2 HRSZ. TELEKRE

MEGBÍZÓ

HAJDÚ PARK Kft.



Dr. Ináncsy Miklós

ügyvezető

TERVEZŐ

BORD Építész Stúdió Kft.



Bordás Péter

Felelős tervező

TARTALOMJEGYZÉK

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása	3
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása	3
1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint	4
1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	4
1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	5
1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	7
1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	7
1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló	8

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

A tervezési terület a Mátyás király sétány, a Sport utca és a buszpályaudvar ölelésében Hajdúszoboszló turisztikailag legfrekvenciáltabb helyén terül el a Hungarospa Gyógyfürdő közvetlen szomszédságában a Mátyás király sétány 1/a szám alatt a 3518/2 helyrajzi számú ingatlanon. A telek méretét tekintve cca. 1ha.

A tervezési területen jelenleg egy üzemben kívüli, elavult konstrukcióval rendelkező 70'-es években épült vasbeton pillérvázaz, körüreges földem paneles szerkezetű, vasbetonfalas három csillagos hotel az **In Hotel** áll, illetve egy újabb építésű felújított hotel a **Hotel Aurum Family**.

A vizsgált terület a google earth térképen:



1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A telek a K-id/3 különleges terület idegenforgalmi célú övezetben helyezkedik el. Az ingatlan kedvező belvárosi fekvése, könnyű megközelíthetősége mind személygépkocsival, mind, távolsági busszal továbbá teljes közművesítettsége, és termálvíz csatlakozása lehetőséget ad egy magas színvonalú hotel létrehozására.

A telken jelenleg is a régi **In Hotel** és a **Hotel Aurum Family** található. A telek közvetlen szomszédságában a Hungarospa Gyógyfürdő, buszpályaudvar, nagy közpark, több Hotel és a étterem található.

Jelenlegi szabályozás szerint a telekre maximálisan 40%-os beépítettség mellett, minimum 40%-os zöldfelületi fedettséget és 15m homlokzati magasságot kell tartani, illetve a hatályos HÉSZ 11.-ának 14.§-(1),(2),(3) kiegészítő településképi övezeti szabálya vonatkozik rá.

Övezeti térkép



1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint

Lásd rajzi melléklet- SZK-01/0 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ- TANULMÁNYTERV, 3518/2 HRSZ.-Ú TELEKRE

1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Az utóbbi években a hajdúszoboszlói gyógyfürdő komplexum Európa legnagyobb fürdőkomplexumává nőtte ki magát, ahol jelenleg is folyik a fejlesztés. Ez a fő vonzereje a városba látogató turistáknak, gyógyulni vágyóknak. Az utóbbi években viszont nem csak gyógyfürdő iránt érdeklődők látogatnak ide, hanem pihenni vágyók mellett még céges csapatépítéseket, szakmai konferenciákat is előszeretettel szerveznek Hajdúszoboszlóra. Az építető nem titkolt célja, hogy e fizetőképes célközönséget megcélözva egy magas színvonalú a város legjobb konferencia szállóját hozza létre, mely kiemelt minőségű szolgáltatásokkal az ország legjobb tíz szállodája közé emelkedjen.

A város strand- és gyógyfürdőjével nem kívánja az épület felvenni a versenyt, inkább a hotel vendégek számára kínál újabb perspektívát, melyet az exkluzivitás, a limitált férőhely, élményelemek és szolgáltatás sokrétűsége és színvonala biztosít.

Mindezekkel a hotel együttes egy olyan építészeti látványelemmé is kíván válni, amely példaértékűvé lehet más szálláshely szolgáltatóknak is. A terület kiváló fekvését tekintve kötelezi is az épületet erre a magatartásra, mivel a Mátyás király sétányon „utcaindító” tömbként jelenne meg, és Hajdúszoboszló egyik emblemikus elemévé kíván válni.

Fontos célnak tűztük ki, hogy a bekerülő, egymást kiegészítő funkciók ne csak önmagukban legyenek képesek élményt adni, hanem a közöttük és a különböző szintek közötti átjárás, közlekedés is a kaland részévé váljon. Minden, az épületbe bekerülő funkció, szolgáltatás használata, igénybevétele ösztönözze a használót annak újra és újra történő átélésére, megélésére.

További szempont, hogy az erdő, a fák, a természet által kínált lehetőségeket kihasználva a természettel való aktív kapcsolat is megvalósuljon. Így alakult ki az ötlet, hogy egy minden irányból könnyen megközelíthető és átjárható épületet hozzunk létre, keretül szolgálva a bekerülő funkcióknak, ahol a külső és belső tér egymásba folyik, ahol a kinti és benti rész egymástól nem teljesen lehatárolt, ahol már messziről láthatjuk a belső funkciókat, és a megérkezésnél elének táruló látvány és élmények ígérete mágnesként vonzzon a belépésre.

Az építészeti tervezésben irányadó volt, hogy a természettel, a környezettel való kapcsolat a tervezett wellness integráló legyen, és szándékaink szerint jelölje ki a jövőbeli fejlesztések irányát is.

A módosítás során elérhető legfőbb cél a terület optimális felhasználása az adott építetési igények mellett. Az építetési egy magas színvonalú, a város legjobb konferencia szállóját szeretné létrehozni, mely kiemelt minőségű szolgáltatásokkal az ország legjobb tíz szállodája tartozhat.

Jövőbemutató, mert a különböző funkciókat, elemeket olyan módon rendezi egymás mellé, hogy a funkciók, szolgáltatások által nyújtott élményeken túl az építészeti megfogalmazás is élményszerű, hívogató keretet jelentsen az aktív kapcsolódáshoz, élményszerzéshez, pihenéshez.

Az épület egy észak-nyugati hossz tengelyű nagyméretű téglatest, - cca. 110 m x 17 m alaprajzi méretű és változó magasságú 10-27 m magas, ehhez pedig közvetlenül kapcsolódik keretes beépítéssel egy derékszögű trapéz formájú wellness épülettömb - cca. 66 m x 35 m alaprajzi méretű -, melynek ölelésében található a strand.

Az új komplexum kialakítása során a hoteleket egy név alá kívánja hozni a megrendelő:

AURUM RESORT AND SPA **** SUPERIOR

A szabályozás módosítandó elemeinek az összefoglalása:

- A jelenleg hatályos „Hajdúszoboszló Város Helyi Építési Szabályzata - Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő - Testületének 14/2016.(V.26.) sz. önk. rendelete” IV. Fejezet - Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások 11.-ának 14.§ (1),(2),(3); pontja alóli felmentést, kivételt az ingatlanra vonatkozóan
- az övezeten belül az ingatlan legnagyobb beépítési százaléka 40%-ról – 50%-ra növelését;
- az övezeten belül az ingatlan legkisebb zöldfelületi százaléka 40%-ról – 25%-ra csökkentését;

- az övezeten belül az ingatlan homlokzatmagasságának **<15m-ről <18m-re** való növelését;

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A terület korszerű hasznosítását és a megrendelő szándékait figyelembe véve a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat nem teszi lehetővé.

A hrsz.:3518/2 ingatlant egy oldalról két szomszédos telek (3517/1, 3517/2) a Mátyás király sétány, Sport utca és a „14/2006.(V.26.) sz. önk. rendelet 2. melléklete - Hajdúszoboszló Város Településrendezési Terv Szabályozási Terv Belterület és Környezete” hatályos szabályozási terv alapján egy sétány/gyalogos –kerékpáros közlekedés terület határolja. Ezen kívül a telekkel közvetlen szomszédságban, délnyugati irányban egy buszpályaudvar és egy fásított köztér található. Ebből adódóan a sarokteleknek minősül, mely ez esetben indokolhatóvá válik a magasabb beépítési intenzitás. Javaslatunk, hogy a jelenlegi maximum beépítettség 40%-ról 50%-ra módosulna.

A minimum 40%-os zöldfelületi mutató betartása mellett, figyelembe véve a hatályos *”HÉSZ 9. melléklet: Az elhelyezendő személygépkocsi parkolók számának meghatározása”*-ában foglaltakat, az ingatlan hatékony, színvonalas és rentábilis fejlesztése ellehetetlenül. Ennek értelmében javasoljuk a terület a minimum 25%-os zöldfelületi mutató megállapítását, hogy a parkolókat kényelmesen kialakíthatóak legyenek. A jelenleg tervezett hotel alá egy korszerű mélygarázst tervezünk, mely a szükséges parkolók kétharmadát képes befogadni, így térszínen pótoljuk a szükséges parkolószám további egyharmadát. Így a telken rendelkezésre álló 100%-os zöldfelületen kívül, a tervezett wellness épület teljes tetőfelülete zöldtetővel valósulna meg, mely biztosítja és aktívan hozzájárul az egészséges mikroklima megvalósulásához és biztosítja a 25%-os zöldfelületi fedettséget. Ez esetben a Hotel magas tömegén nem lenne szükséges az utca szintjétől teljesen elszakadva zöldtetőt kialakítani, ahol a gépészeti berendezések kültéri egységei, és a megújuló energia eszközei kapnak helyet.

A minimum 15m-es homlokzati magasságot figyelembe véve, és a megrendelő befektetési szándékait szem előtt tartva javasoljuk a 18m-es homlokzati magasság megállapítását, mely elősegíti a hotel szobaszámainak a komplexumhoz való arányos kialakításának lehetőségét.

A telek adottságait figyelembe véve és szem előtt tartva a hatályos „Hajdúszoboszló Város Helyi Építési Szabályzata - Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő - Testületének 14/2016.(V.26.) sz. önk. rendelete” IV. Fejezet - Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások 11.-ának 14.§ (1),(2),(3) –át, a terület rentábilis és ésszerű fejlesztése ellehetetlenül. Ez esetben a közel egy hektáros

derékszögű trapéz alakú 133 méter széles sarok telek, mely a turisztikailag fontos Mátyás király sétányhoz csak cca. 50- méteres telekszakasszal tud csatlakozni. Betartva a fent említett 14.§-t csak egy kis szakaszon érintkezik a Hotel az értékes turisztikailag fontos utcával. Javaslatunk szerint, a Mátyás király sétány változatos megjelenését egy utcakép indító és lezáró kerettel szeretnénk létrehozni a javasolt beépítéssel, mely épület nagy részben kinyúlik az utcafronti telekhatárig, ugyanúgy mint a Mátyás király sétány végén - ahogy hrsz.:3505 telken is - egy nullás előkerttel kialakított utcafronti telekhatárra telepített tömeggel és igazodva a szomszédos épület vonalához egy intenzívebb beépítéssel.

Lásd rajzi melléklet- SZK-01/1 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ- TANULMÁNYTERV, 3518/2 HRSZ.-Ú TELEKRE

1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A beépítési terv az épület elhelyezésére tesz javaslatot, az ingatlan övezeti besorolása nem változik, ugyanúgy, ahogy a tervezendő épület funkciója sem, ezért önmagában a beépítés nincs hatással az infrastrukturális igényekre.

Az infrastrukturális fejlesztést az épület bővítésének igénye indukálja függetlenül a telken belüli elhelyezésétől. A teljesség kedvéért ezeket az alábbiakban ismertetjük:

A Hotel gépjárművel történő kiszolgálása a javasolt beépítés esetén is a Mátyás király sétány és a Sport utca felől történik, a meglévő kapubejárók korszerűsítésével. A jelenleg meglévő utcákról kiszolgálható.

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A javasolt beépítés az utcaképet pozitívan befolyásolja azáltal, hogy a meglévő kaotikus utcakép helyén egységes megjelenést hoz létre, amely nem csak szolgáltatásaiban, de építészeti- városképi megjelenésében is minőségjavulást eredményez. A sétány ezen szakaszán kialakult vásáros jelleg mindenképp felszámolandó, cél az idelátogató közönség megfelelő szolgáltatásokkal való ellátása vonzó szolgáltatási környezetben.

A kultúrált épített környezet megteremtése hatással van az emberek környezettudatára, igényességére.

Talaj és talajvíz védelem:

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet módosításáról szóló 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelet szerint Hajdúszoboszló - és így a vizsgált terület is - „fokozottan érzékeny” besorolásba esik.

A kivitelezés és a hotel/fürdő használata során talaj/talajvíz szennyező hatást nem prognosztizálunk. A munkák során esetlegesen tapasztalt talaj és/vagy talajvíz szennyezettségre utaló nyom esetén értesíteni kell az illetékes Megyei Kormányhivatal Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályát, és intézkedéseket kell tenni a tényfeltárás megkezdése érdekében. Az építkezés során kerülni kell a talaj és ezáltal esetlegesen talajvíz szennyezettséget eredményező technológiák, az elavult vagy rossz műszaki állapotban lévő munkagépek és szállító eszközök alkalmazását.

Levegő tisztaság:

A hotel és fürdő épületegyüttesének fűtését hőszivattyús rendszerrel, illetve termálvíz hőhasznosítással oldják meg. Engedély-, vagy bejelentés-köteles pont- vagy diffúz légszennyező forrás nem létesül. A jelenleg is hotelként üzemelő területen 86 parkolóhely kerül kialakításra, melyek egy része már jelenleg is működik.

Zajvédelem:

A jelenleg is hotelként üzemelő területen 86 parkolóhely kerül kialakításra, melyek egy része már jelenleg is működik. A beruházás után is a jelenlegi nagyságrendi forgalmi és gépészeti zajkibocsátási viszonyok maradnak mérvadóak, így zajterhelés-növekedést nem prognosztizálunk.

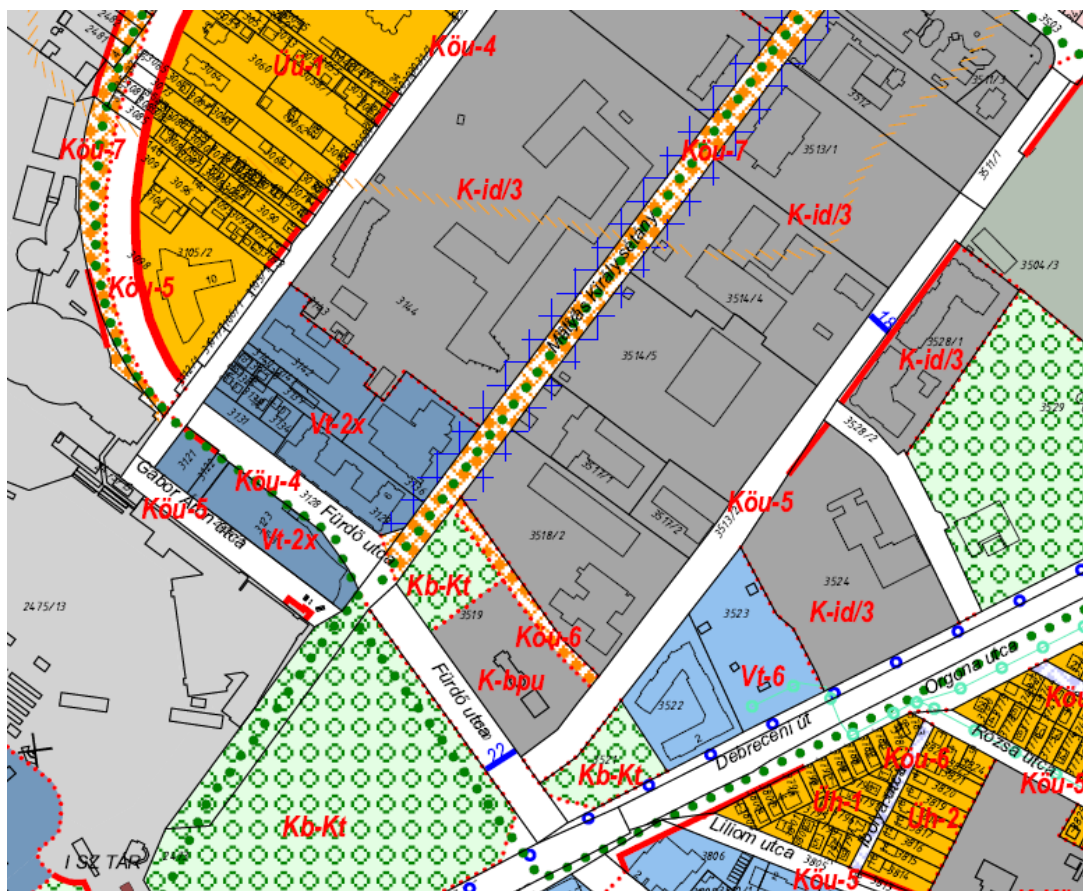
Élővilág védelem:

A létesítés során a terület élővilág-védelmi és tájképi jellegzetességei nem változnak meg, a városi környezetbe illeszkedik a turisztikai fejlesztés.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

Az ingatlan sem régészeti örökségvédelmi, sem műemlékvédelmi szempontból nem érintett, nem műemléki területen áll.

Részlet a szabályozási tervlapról (14/2016. (V.26.) sz. önk. rendelet 2. melléklet):



jelmagyarázat:

- Régészeti lelőhely határa
- Műemléki környezet.
- Műemlék
- Helyi védelmre érdemes
- Helyi értéket képviselő
- ▲▲▲ HNP Világörökségi Helyszín határa
- Natura 2000 különleges természetmegőrző terület
- Fásított terület-beépítésre szánt területen belül

Továbbá a terület a 83/2016. (V.26.) Önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv alapján tájképvédelmi szempontból nem kiemelten kezelendő terület, valamint komplex táj rehabilitációt nem igénylő terület.

A fentieknek megfelelően a tervezett telepítés semmilyen értéket nem sért.

HAJDÚ PARK KFT.
4200 Hajdúszoboszló, Mátyás király st. 8.
Adószám: 13179651
Cégjegyzékszám: 09-09-010262
(Hajdú-Bihar Megyei Cégbíróskodó)
Debrecen,
2018. január. 12



KFT.
Mátyás király st. 8.
9858-2-09
09-09-010262
(Hajdú-Bihar Megyei Cégbíróskodó)