

III. Fejezet

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HÉSZ

MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ

2018. ÉVI 1/A-G. SZ. MÓDOSÍTÁSA



III. SZABÁLYOZÁSI TERV, HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

III/A. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási terv 2018. évi 1/a-g. számú módosításai érintik:

Sz-1a - jelű külterület szabályozási tervet

Sz-2-jelű belterület és környezete szabályozási tervet

A területegységre önálló szabályozási tervlapok került kidolgozásra. A képviselő-testületi jóváhagyást követően a változások egybeszerkesztésre kerülnek az érintett külterületi és a Belterület és környezete c. szabályozási tervlapon, így az egyeztetés alatt bemutatásra kerülő tervlap jóváhagyást (majd egybeszerkesztést) követően hatályát veszíti.

- | | |
|------------------|--|
| - SZ-1/a | a.-jelű területegység szabályozási terve (külterület) |
| - SZ-2/c | b.-jelű területegység szabályozási terve (belterület) |
| - SZ-2/d | d.-jelű területegység szabályozási terve (belterület) |
| - SZ-2/f1 | f1.-jelű területegység szabályozási terve (belterület) |
| - SZ-2/f2 | f2.-jelű területegység szabályozási terve (belterület) |
| - SZ-1/g | g.-jelű területegység szabályozási terve (külterület) |

A szabályozási tervben bekövetkező változások területrészenként kerülnek ismertetésre, egymás mellett mutatva be a hatályos és a módosított szabályozási terv részletét.

A módosítás érinti a Hész. 5 sz. Előkertek szabályozása c. mellékletét is, a „c”-jelű területegység (lakópark kijelölése- szabályozása) tervezett módosításával összefüggésben.

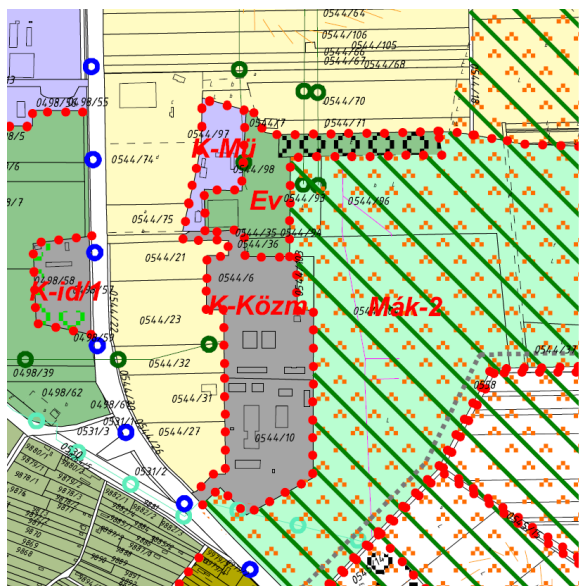
1. Szabályozási koncepció (7.)

a. jelű módosítás:

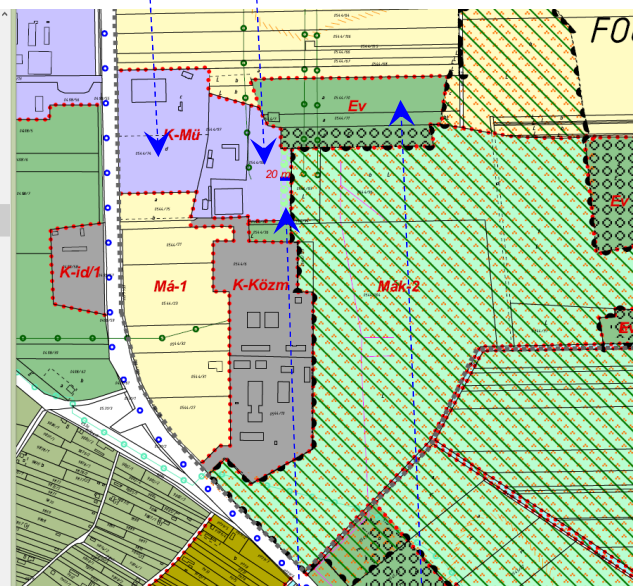
Hunyadiné Herczeg Andrea által kezdeményezett Településrendezési termódosítás.

Hajdúszoboszló, Balmazújvárosi útfél 0544/74 és 0544/98 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítás.

A hatályos településrendezési tervben általános mezőgazdasági övezetbe sorolt 0544/74 Hrsz-ú és tervezett védőerdő övezetbe sorolt 0544/98 hrsz-ú területek, mezőgazdasági- üzemi különleges területfelhasználásba (építési övezetbe) történő átsorolása.



A hatályos szabályozási terv részlete



A Szabályozási terv tervezett módosítása

Az „a”-jelű terület egységben mezőgazdasági és tervezett erdő övezetből kijelölt mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet kijelöléséből adódó biológiai aktivitásérték csökkenés kompenzálása érdekében, a 0544/7, 0544/70 és 0544/71 Hrsz-ú mezőgazdasági felhasználású területek Védő erdő övezetbe kerülnek átsorolásra.

A mezőgazdasági üzemi területekhez keleti oldalon csatlakozó Natura 2000 különleges természetmegőrző terület védelme érdekében, 20 méter szélességű, gazdasági területen belüli védőfásítás került szabályozásra, mint beültetési kötelezettség.

A településképi rendelet a módosítással érintett területre, tekintettel arra, hogy településképi szempontból nem meghatározó terület, külön előírást nem tartalmaz.

c. jelű módosítás:

R.B.D. Hungary Kft. és Czető Kft. által kezdeményezett Településrendezési tervmódosítás.
Hajdúszoboszló 6821/3 hrsz-ú (egykori Soproni temető) területét érintő módosítás.

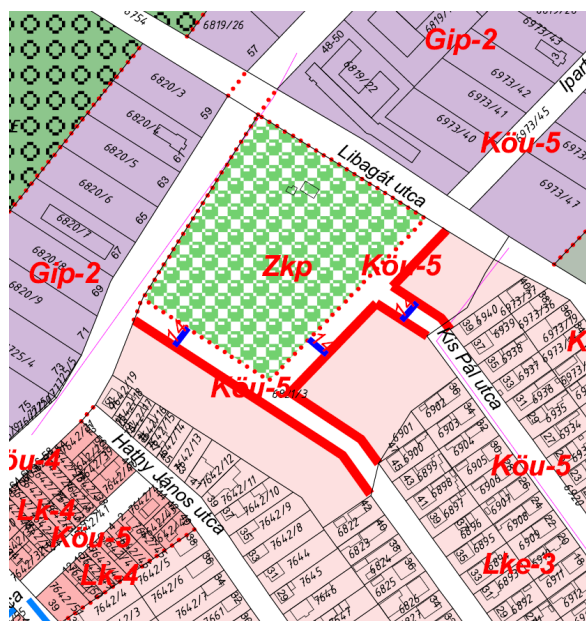
A hatályos Településrendezési terv a 06821/3 hrsz-ú, egykori temető területét részben közpark, részben kertvárosias lakóterület felhasználásba sorolja, illetve a lakóterület feltárása érdekében kiszolgáló utcákat is kijelöl. A tervezett közpark a területtel észak-keleten és észak-nyugaton határos ipari gazdasági övezettől is védelmet biztosít a lakóterületek számára.

A szabályozási terv tervezett módosítása a közpark lakóövezetté történő átsorolása, lehetőséget ad a kezdeményezők által megvalósítani tervezett lakópark kialakítására. A tervezett módosítás a terület nagyobbik részét „Lke-2x”-jelű kertvárosias lakó övezetbe sorolja. Az új „al” övezet kijelölése, lehetőséget adott a lakópark létesítéséből adódó egyedi előírások bevezetésére.

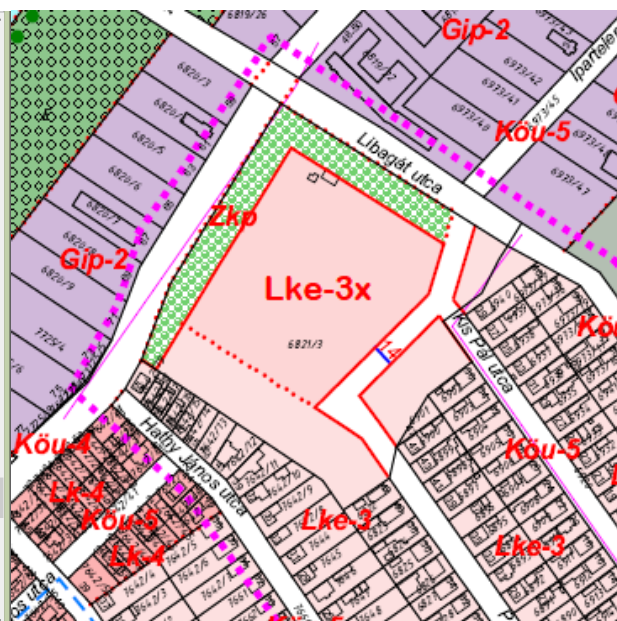
Zárt sorú beépítési módban, 5 méteres előkert kialakításával, 30 %-os legnagyobb beépíthetőséggel, 7,5 méteres épületmagassággal lehet majd épületeket elhelyezni.

Az ipari területektől való védelem, és a biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében az északkeleti és északnyugati oldalon, utca túloldalán elhelyezkedő ipari övezettől való védelem biztosítása érdekében, 20 méter szélességben közpark került szabályozásra.

A szabályozási terv a lakópark megközelítésére szolgáló utcákat a meglévő lakóutcákhoz csatlakoztatta.



A hatályos szabályozási terv részlete



A Szabályozási terv tervezett módosítása

A településképi rendelet a módosítással érintett területet, nem sorolja településképi jelentőségű területek közé, így külön illeszkedési szabályokat nem kellett betartani. A tervezett beépítés esetén, a településképi rendelet általános előírásai biztosíthatóak.

d. jelű módosítás:

Hajdú Park Kft. által kezdeményezett Településrendezési tervmódosítás.
Hajdúszoboszló 3518/2 Hrsz-ú ingatlant érintő módosítás.

A szabályozási terv módosításával, a hatályos tervben „K-id/3”-jelű (Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre szánt különleges) építési övezetbe sorolt terület, tervezett beruházások- fejlesztések megvalósítását lehetővé tevő, szabályok bevezetését igényelték a kezdeményezők.

- Az övezetben megengedett legnagyobb beépíthetőséget 40%-ról 50%-ra megemelni
- Az előírt legkisebb zöldfelületet 40%-ról 25 %-ra csökkenteni,
- A megengedett legnagyobb homlokzatmagasságot 15 méterről 18 méterre növelni.

Az igényelt módosítást a terület különleges felhasználásból, településközpont vegyes területfelhasználásba (építési övezetbe) történő átsorolásával tudta biztosítani a szabályozási terv módosítása.



A hatályos szabályozási terv részlete



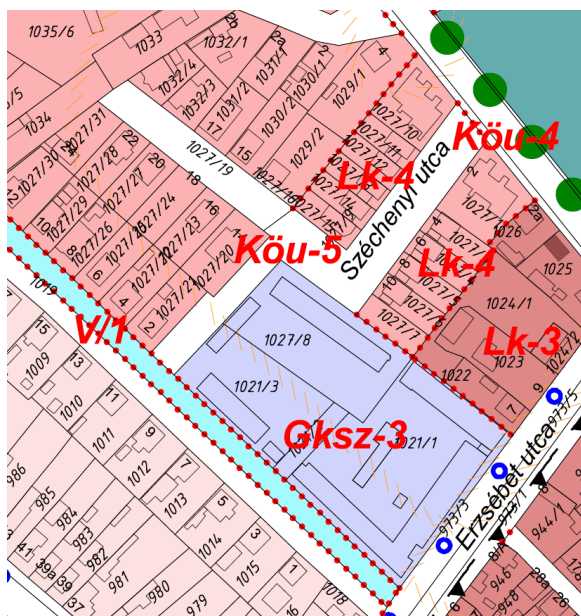
A Szabályozási terv tervezett módosítása

f1. jelű módosítás:

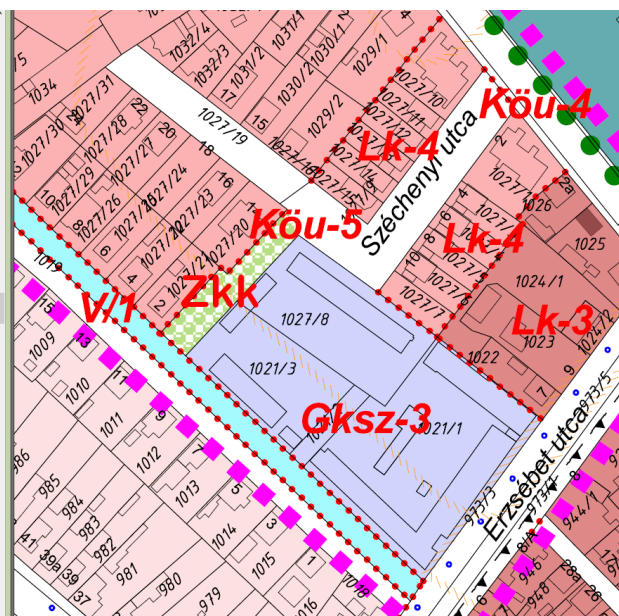
Az önkormányzat által kezdeményezett, Településrendezési tervmódosítás.

A Széchenyi utca – Semmelweis utca tervezett összekötésének elhagyása.

A szabályozási terv módosítása a Széchenyi utcát Semmelweis utcával összekötő, valódi forgalommal nem érintett rövid utcát, közlekedési célú övezetből, közkert övezetbe sorolja át, ahol az önkormányzat parkot kíván kialakítani.



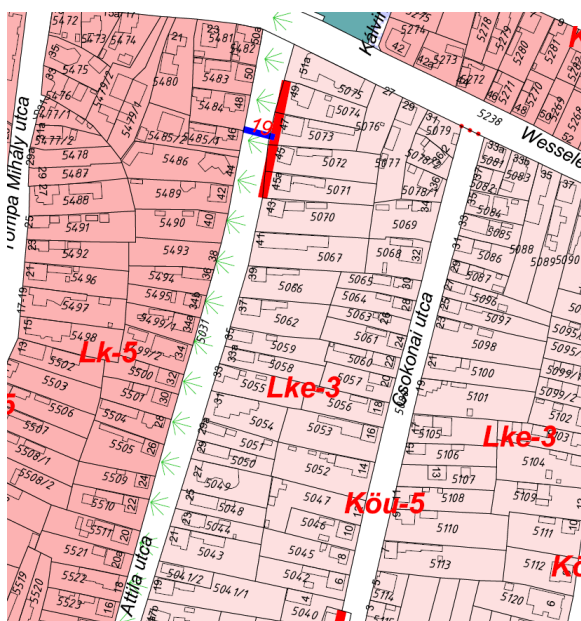
A hatályos szabályozási terv részlete



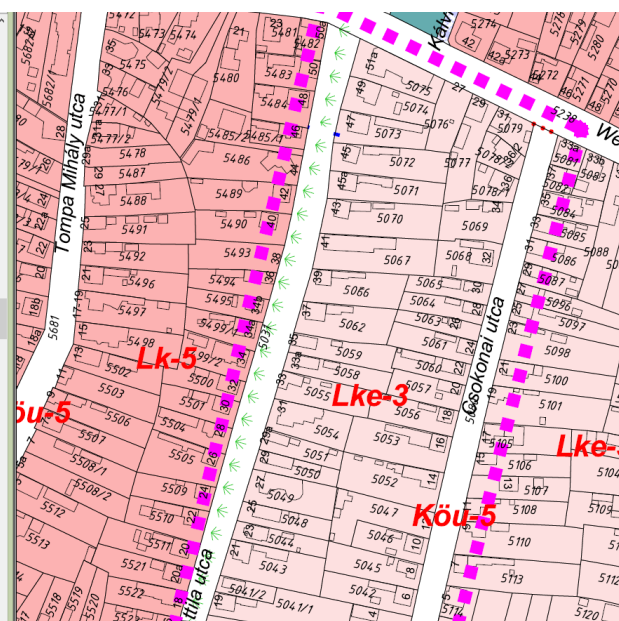
A Szabályozási terv tervezett módosítása

f2. jelű módosítás:

A hatályos településrendezési terv az Attila utca 45/a, 45, 47, és 49. házszámú ingatlanoknál tervezett utcaszélesítést elhagyja. A korábban tervezett kis mértékű szélesítés az egyébként is széles utca esetében valódi eredménnyel nem járna.



A hatályos szabályozási terv részlete

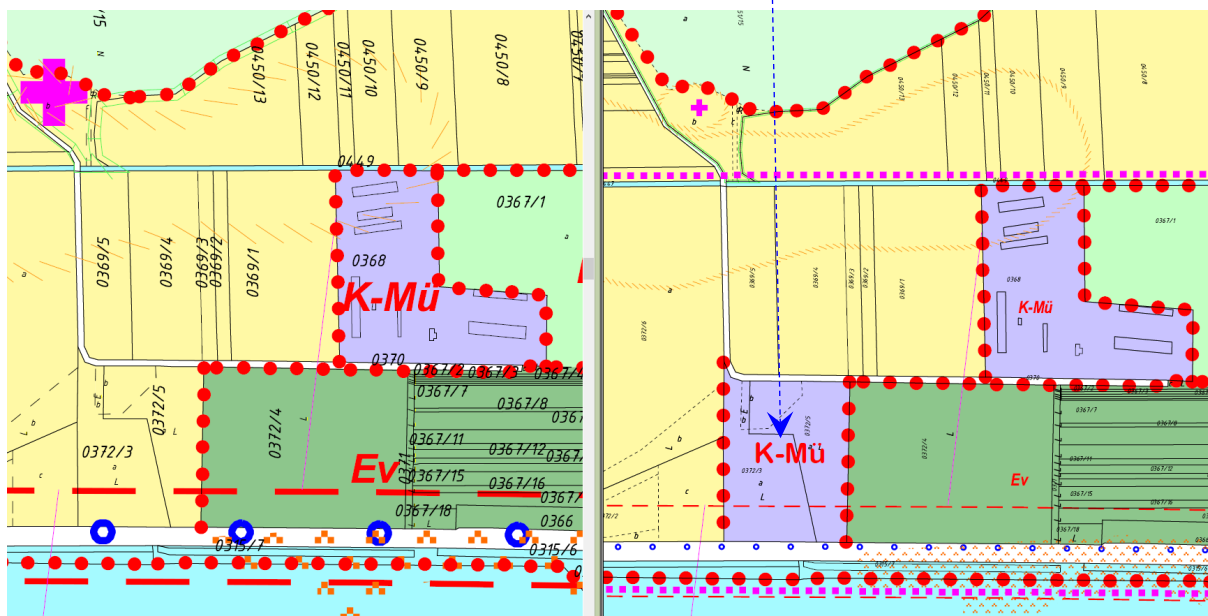


A Szabályozási terv tervezett módosítása

g. jelű módosítás:

Elekné Csanádi Erika (Cím: 4200 Hajdúszoboszló, Nádudvari út 0372/5.) és Sterbinszkyné Csanádi Adrienn (cím: 4200 Hajdúszoboszló, Isonzó u. 3. I/5.) által kezdeményezett módosítás:

A hatályos szabályozási tervben Mák-1 –jelű (Korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület- szántó) övezetbe sorolt, 0372/5. és 0372/3. hrsz-ú ingatlanok átsorolása „K-Mű”-jelű mezőgazdasági üzemi különleges építési övezetbe.



A hatályos szabályozási terv részlete

A Szabályozási terv tervezett módosítása

A két ingatlan a korábbi szabályozási tervben falusias lakóövezetbe volt besorolva, így az akkori előírások alapján, jogszerűen épült be az ingatlan. Az új szabályozás „tanya” birtokközpont-ként kezeli, a mezőgazdasági övezetben elhelyezkedő tanyákat, melyek a birtokközpont szabályai szerint létesülhetnek és épülhetnek be. Jelen esetben olyan kivételről van szó, ahol nincs olyan művelt birtoktest, mely alapján birtokközpontként lehetne értelmezni, fejleszteni a területet.

A tervezett módosítás az érintett két ingatlant (a korábban is szabályozott, jogszerű állapothoz igazítva) visszasorolja építési övezetbe. Falusias lakóterület helyett, mezőgazdasági-üzemi különleges építési övezetbe.