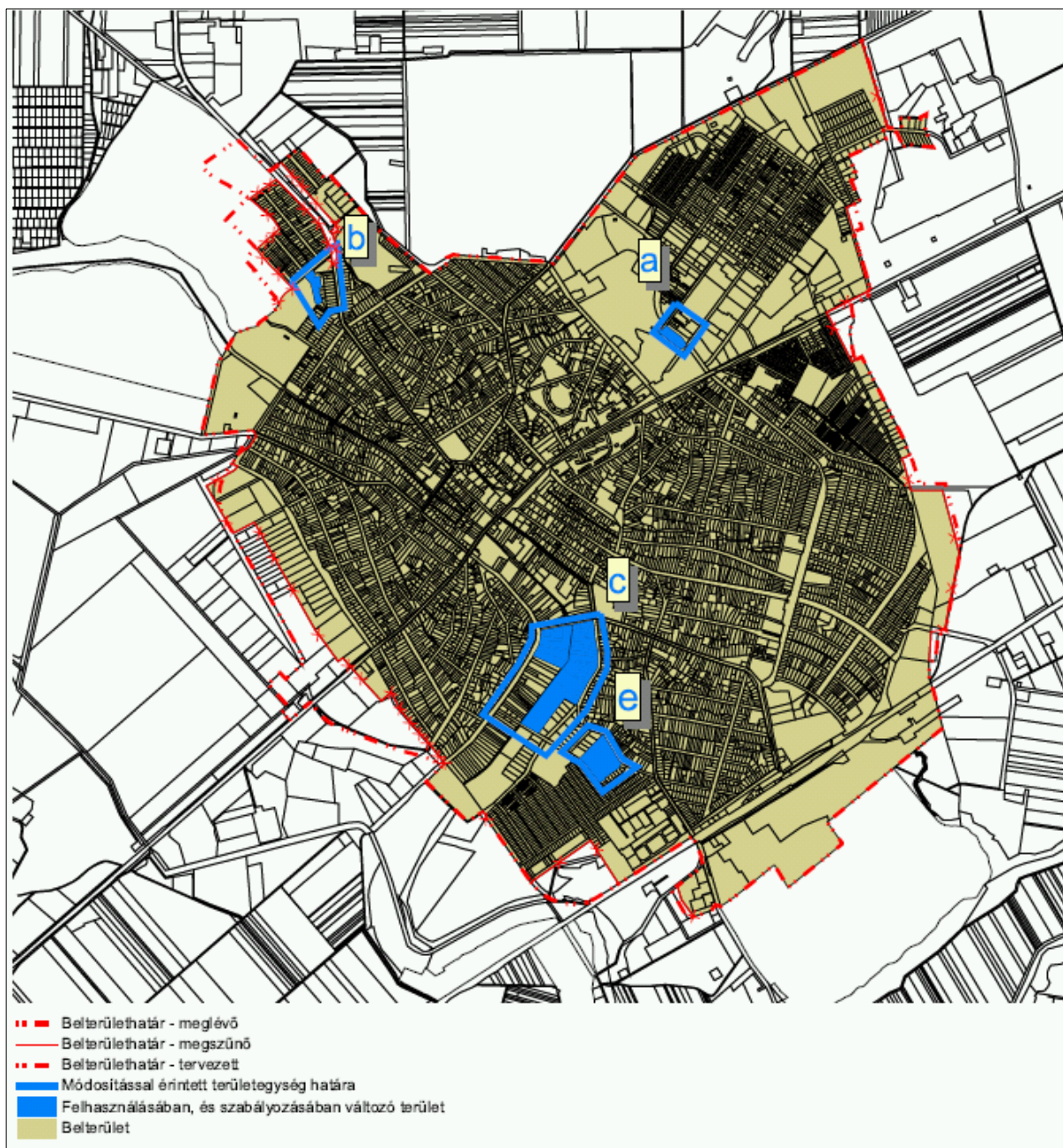


HAJDÚSZOBOSZLÓ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ 2019. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA (M3)



- I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
- II /A. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
- II /B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
- III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245
Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.
Tel: (30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732
Email: civisterv @ civisterv.hu

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ

2019. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA (M3)

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

Környezetalakítás, tájrendezés:

Zsila László
kert- és tájtervező
TK-09-0583/06

Debrecen, 2019. augusztus hó
2020. szeptember hó

Zsemberi István
ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalom

TARTALOMJEGYZÉK	3
I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	5
1.) A módosítás során elérendő célok összefoglalása,	5
a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.	5
a változással érintett terület és környezetének adottságai	5
II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	15
MÓDOSÍTÁSA.....	15
1) Településrendezési javaslatok (1.1.).....	15
2) A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései (1.2.1.)	16
- A településszerkezeti változások bemutatása	16
- A terület a hatályos településszerkezeti tervben	16
- A javasolt módosítás és indokai.....	16
3) A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása (1.2.2.)	18
4) A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (1.2.3.)	23
III. SZABÁLYOZÁSI TERV,	25
HÉSZ MÓDOSÍTÁSA.....	25
1. Szabályozási koncepció (7.).....	26
2. Hész módosítás Rendelet tervezete	30
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:	37
1. Tájrendezés, Zöldfelületi rendszer fejlesztése, Biológiai aktivitásérték változása (2.)	38
2. Közlekedési javaslatok (3.)	43
3. Környezeti hatások és feltételek (5.)	46
4. A hatályos Településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása	49
5. Beépítési terv (8.)	50

- Közművesítési javaslat (A megfelelő közműkapacitás, csatlakozási pontok kiépítésre kerültek, illetve a hatályos településrendezési terv alátámasztó munkarészeiben kidolgozásra kerültek, a csatlakozó területen tervezett iparterület és lakóterület fejlesztés miatt.
- Környezeti értékelés (9.)*

* A jelzett alátámasztó munkarészek kidolgozása a településrendezési terv változás jellege miatt nem vált szükségessé!

**(3.) A címsorok utáni zárójeles sorszám a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 3. melléklet „Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei” szerinti sorszámot jelöli, a munkarészek beazonosíthatósága érdekében.

TERVLAPOK JEGYZÉKE:

- **T-1/m3** Településszerkezeti terv – Igazgatási terület (módosított)
- **SZ-2/a** a-jelű területegység szabályozási terve
- **SZ-2/b** b-jelű területegység szabályozási terve
- **SZ-2/c** c-jelű területegység szabályozási terve
- **SZ-2/e** e-jelű területegység szabályozási terve

Módosítással egybeszerkesztett tervlapok CD dokumentációban, pdf formátumban

- **SZ-2/m3** Belterület szabályozási terve

I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.) A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ADOTTSÁGAI

Hajdúszoboszló város Településrendezési eszközeinek, új jogszabályok alapul vételével történő elkészítésére 2016 évben került sor.

Hajdúszoboszló Város Településrendezési tervének 2018. évi 1.B és 1.E- számú módosítása külön „tárgyalásos” eljárás keretében történik.

Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök) meghatározott területekre vonatkozó módosítása a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) bekezdés szerinti teljes eljárás keretében történik.

A-JELŰ TERÜLET:

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.

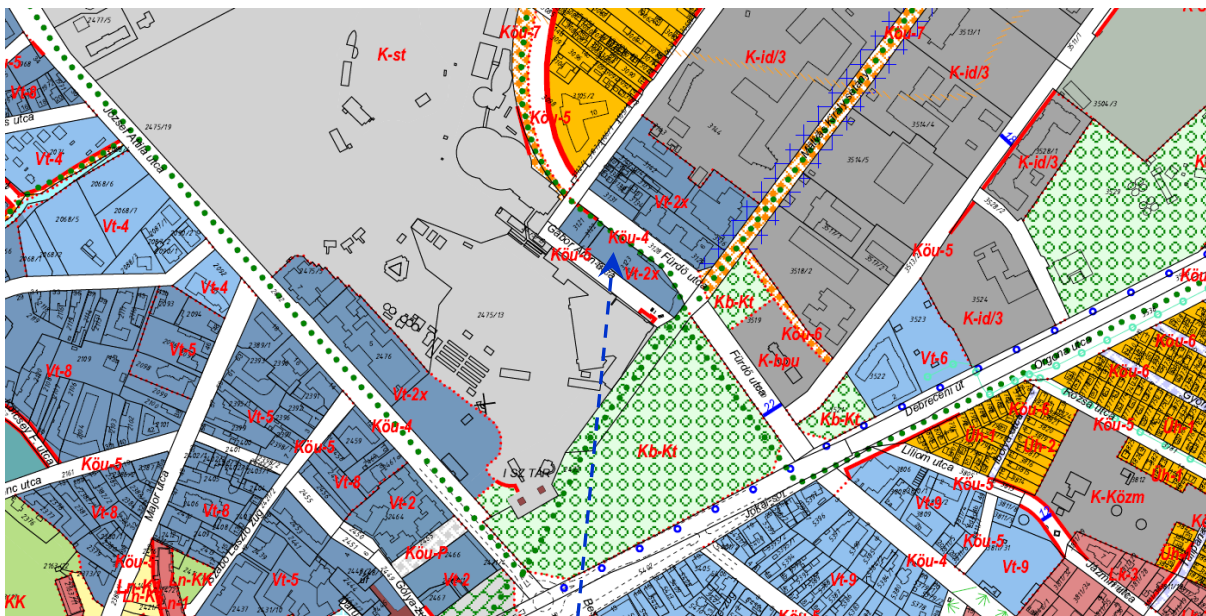
A helyi építési szabályzatban, ez érintett terület „Vt-2x” építési övezetbe van besorolva, ahol a telkek megengedett legnagyobb beépíthetősége 80%.

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 településközponti övezetek országosan maximált legnagyobb 80%-os beépíttség eseti túllépésének helyi szabályozását tenné lehetővé, nincs reális esély.

A HÉSZ és Szabályozási terv módosítása olyan, más megoldást javasol, mely lehetővé teszi a tervezett beruházás megvalósítását.

A javasolt módosítás során, a szálloda délnyugati oldalán, Gábor Áron utca szálloda felőli szélén elhelyezkedő személygépkocsi parkolók területe közlekedési célú övezetből (közterületből) a szálloda övezetébe kerül átsorolásra. Ez által (telekösszevonással) a szálloda ingatlana megnövelhető, mely a parkolóház építésének egyik feltétele.



*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. rend-

let 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 jelenleg szabályozott 12,5 m legnagyobb épületmagasság megnövelése, a szálloda jelenleg legmagasabb részéhez igazítva, 17,5 méterre.

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.

A változással érintett terület adottságai:

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 fényképfelvételek a szálloda közvetlen környezetét és a tervezett parkolóház helyét is bemutatják.



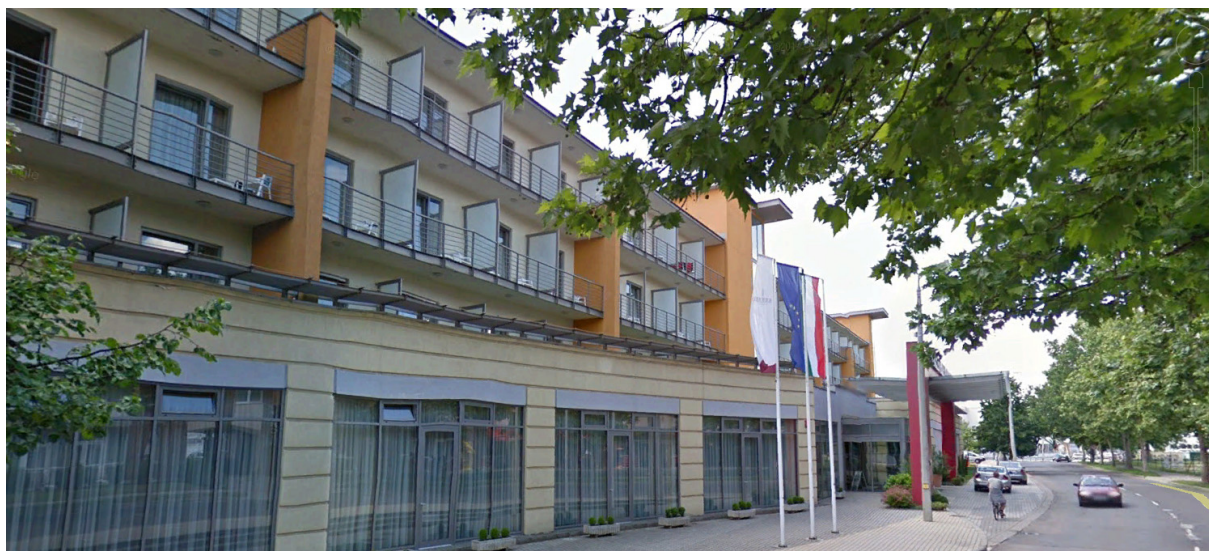
Légi felvétel a módosítással érintett területről és környezetéről. (Forrás: Google Earth.)



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



A szálloda délnyugati oldalán levő Gábor Áron utca

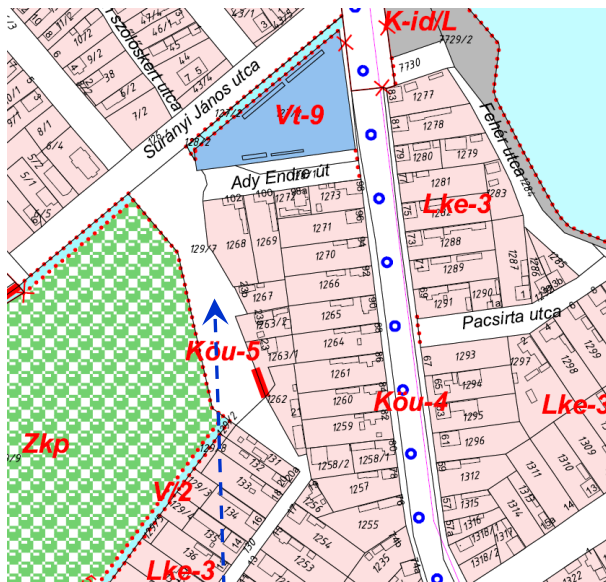


*A Fürdő utca felőli homlokzat
A tervezett parkolóház helyén lévő szabadtéri parkoló*

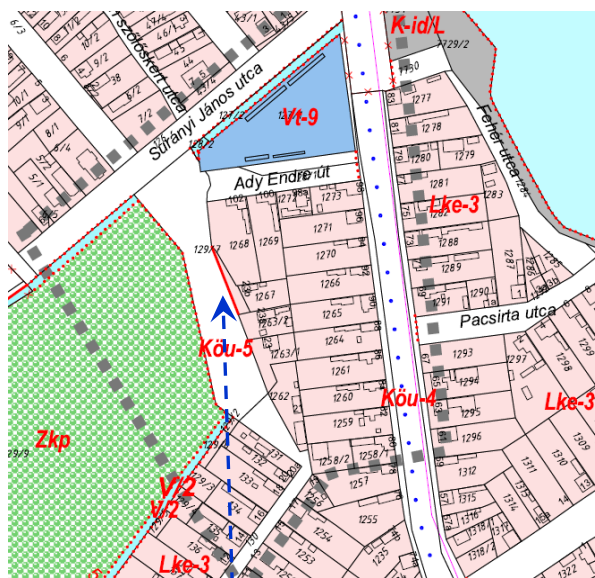
B-JELŰ TERÜLET:

Előzmények, településrendezési tervmódosítási igény:

A Bihari utca- Ady Endre utca sarkán található 1268 Hrsz-ú ingatlant érintő, 3 magánszemély által kezdeményezett szabályozási tervmódosítás, telekhatár korrekció végrehajtása érdekében. Az ingatlannál a valós telekhatár nem a járda vonalát követi. A korrekciót követően a tulajdosonok megvásárolnák telek-kiegészítésként ezt a kis területet.



Hatályos szabályozás



A szabályozási terv javasolt módosítása

A változással érintett terület adottságai:

A Bihari utca keleti oldalán családiházias beépítésű lakóterület található, míg az utca túloldalán, az egykori hulladék lerakó rekultivált területe. Ez utóbbi közparkként történő fejlesztését irányozza elő a hatályos településrendezési terv. Az utca leburkolásával rendezett nyomvonal kialakításával olyan területrészek maradtak ki, melyeket a lakóingatlanokhoz érdemes kapcsolni. Ez a rendezett településkép kialakulását is segíteni fogja.



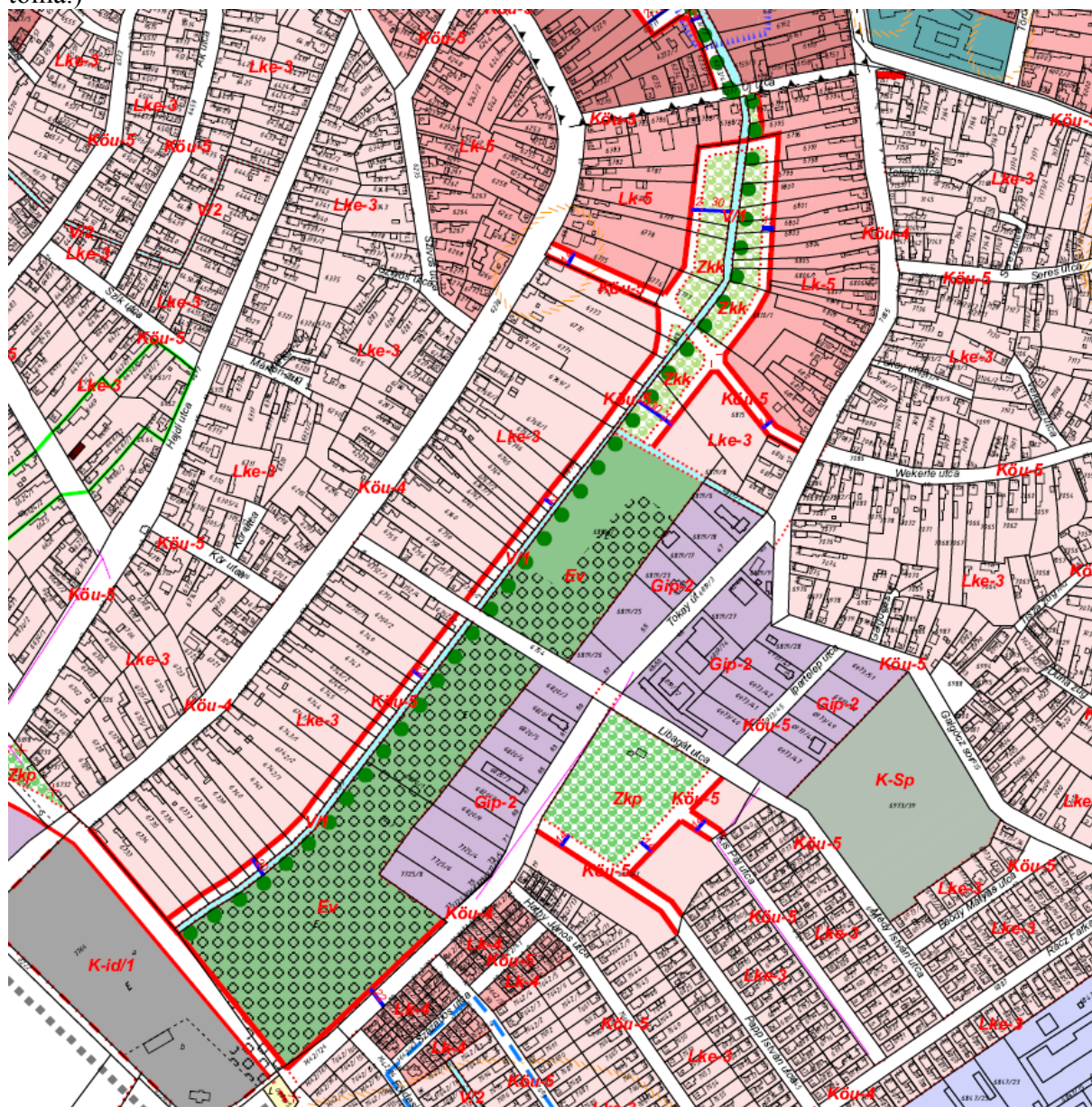
Utcakép, a Bihari utca módosítással érintett része. (Forrás: Google Earth)

C-JELŰ TERÜLET:

Előzmények, településrendezési tervmódosítási igény:

Az Új utcától délre eső Kösely menti tömbfeltárást és tervezett utcanyitások „átgondolása” helyette a Kösely mentén egy nem beépítésre kijelölt területsáv szabályozása, megtartva annak zöld jellegét, illetve biztosítva egy esetleges távlati beépítés lehetőségét.

A tömbbelsőt feltáró, tulajdonosok és az önkormányzat számára korlátozást jelentő tervezett utcák szükségességének átgondolása, és az utcák szabályozási tervből történő elhagyása, vagy távlati indokoltság esetén a szükséges területek más szabályozási eszközzel történő „megőrzése”. (Pl. építési vonal meghatározása, amely a bevezető utca területének elépítését meggátolná.)



A hatályos szabályozási terv részlete

A változással érintett terület adottságai:

A város nyugati felén, észak-déli irányban keresztül vezető Kösely- patak nagymélységű lakótömbök közepén vezet át. Régóta megfogalmazott igény, a hosszú telkek megosztása és új lakóterületként történő hasznosítása. Ennek előfeltétele a tömbbelső feltáró úthálózat kialakítása. A patak közvetlen szomszédságában magas a talajvíz, ezért csat tőle távolabb volt érdemes lakóingatlanok számára területet kijelölni. A legnagyobb problémát, a tömbbelsőbe bevezető utak számára területet kisajátítani.

A szabályozási terv olyan értelmű módosítása vált szükségessé, ahol a tömbbelső feltárásának távlati biztosítását nem közlekedési célú területek szabályozása jelenti, hanem más szabályozási eszközök segítségével marad hozzáférhető a szükséges területsáv. (kötelező szabályozási vonal bevezetése az érintett ingatlanokon.



Légi felvétel a Tokay utca- Bajcsy Zs. utcák közötti tömbről. (A tömb közelén a Kösely patak.)



A Tokay utcán a Wekerle utcai csomópontból kiinduló, tömbbelső feltáró utca bevezetésének hatályos szabályozási terven tervezett helye.



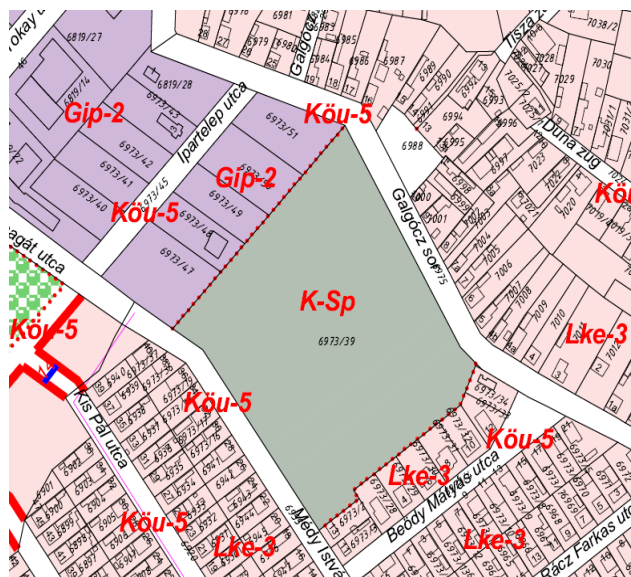
A Bajcsy Zs. utca 58. sz. alatti családiházas ingatlan, melynek oldalkertjének igénybevételével tartalmazza a hatályos szabályozási terv, a tömbbelső feltáró utca bevezetését

E-JELŰ TERÜLET:

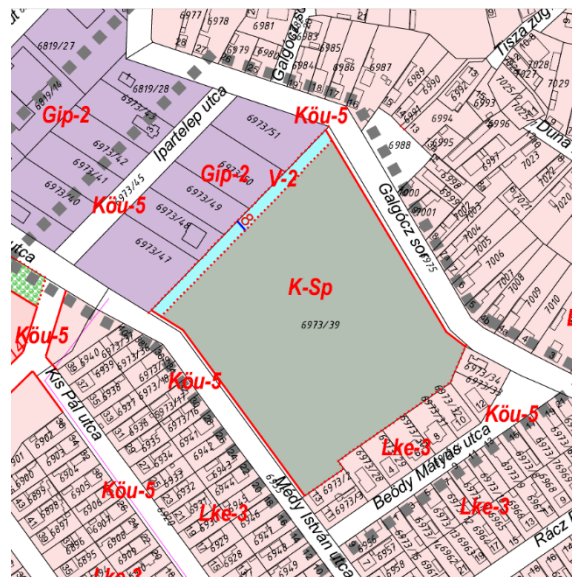
Előzmények, településrendezési termódosítási igény:

A Galgóc sor mellett található 6973/39 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos módosítás. A módosítás során a pályázati forrásból kialakított csatorna külön övezeti besorolást kap. A Galgóc sor és a Médy utca közterületi övezeti határát oly módon kerüljön kiszélesítésre, hogy az árok területe a közterületi övezetbe, az utca nyomvonalába essen.

A minimális kialakítandó telekméret 5000 m² nagyságra történő módosítása is szükséges a Helyi Építési Szabályzatban.



Hatályos szabályozás



A szabályozási terv javasolt módosítása

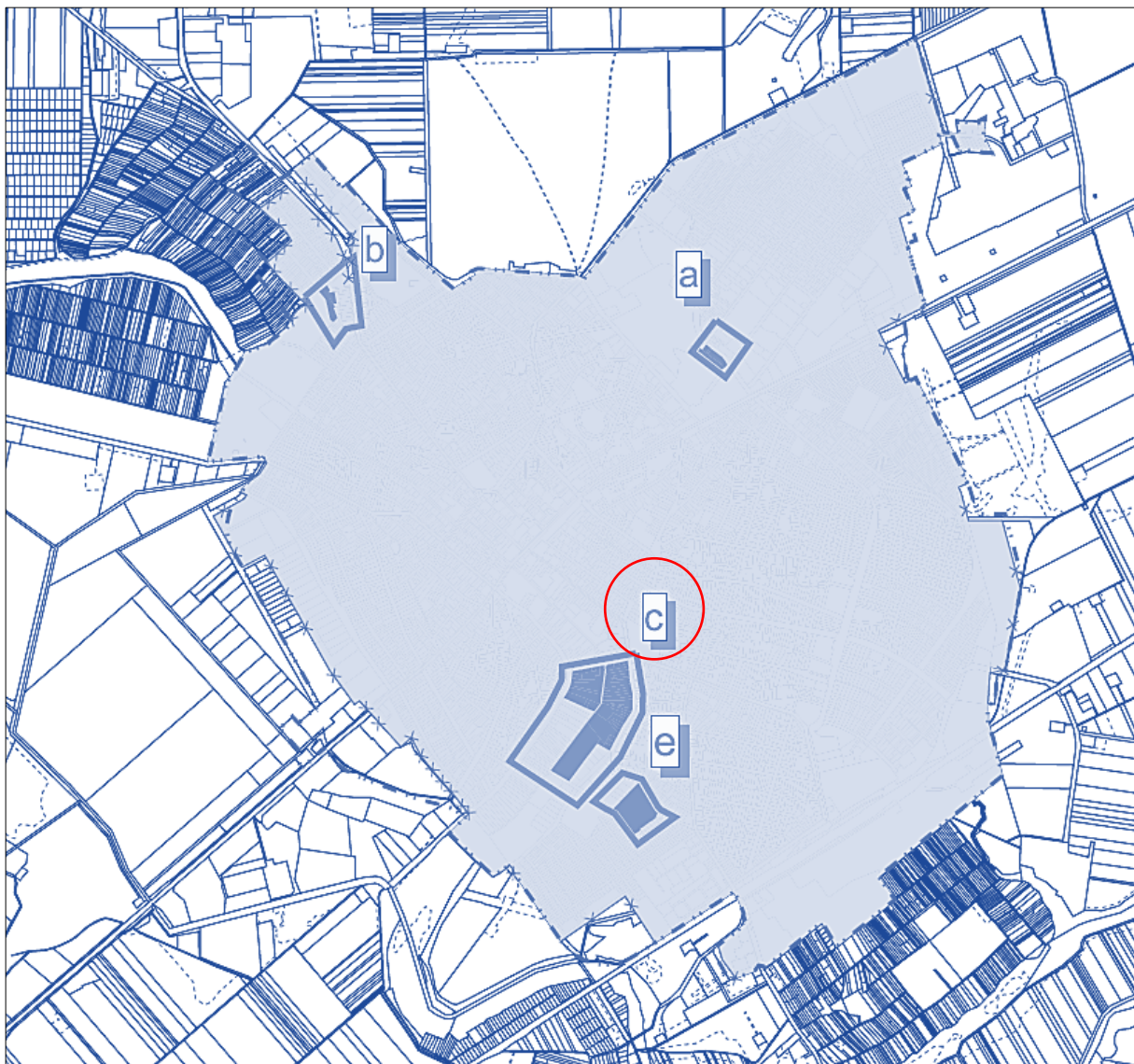
A változással érintett terület adottságai:

A Galgóc sor- Médy István utcák között elhelyezkedő sportolási célú különleges terület két határoló utca menti szélén található felszíni vízvezető árkok a hatályos szabályozási tervben a sportolási célú övezet részeként vannak szabályozva. A felújításukra nyert pályázati támogatás feltételét teljesítve, a határoló utcák övezetébe kerülnek az árkok áthelyezésre. Az árkok jelenleg burkolatlanok.



II. Fejezet

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ 2019. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA (M3)



II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

1) Településrendezési javaslatok (1.1.)

- **Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer:**

Rajzos és szöveges ismertetése a 2. alfejezetben.

- **Beépítésre szánt területek:**

A Településszerkezeti tervmódosítás során, a valós- meglévő állapotot tekintve, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A hatályos településszerkezeti terv az Új utca-Tokay út- Libagát utca- Bajcsi zs. utcák által határolt tömb feltárását biztosító utcák szabályozási tervből történő elhagyásával összefüggésben, a Kösely csatorna mellett tervezett közpark is elhagyásra kerül. A tervezett utcák és közparkok területe jelenleg a kisvárosias lakóterület részét képezik.

A tömb belsejében lévő erdők továbbra is erdő felhasználásban maradnak.

- **Beépítésre nem szánt terület:**

A beépítésre szánt területekkel kapcsolatos változások értelemszerűen a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában is változást eredményeznek, tervi szinten. A településszerkezeti tervben, érintett tömb belsejében tervezett közparkok kisvárosias lakóterület felhasználásba kerülnek átsorolásra. Ez a jelenlegi felhasználással egyezik meg.

- **Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek:**

A módosítás szerkezeti jelentőségű nyomvonalas és tagoló elemeket nem érint.

- **Védelmi és korlátozó elemek:**

- a) Védőtávolságok:

A módosítás során új védelmet igénylő terület, vagy védőtávolságot igénylő területfelhasználás nem került kijelölésre.

- b) Táj és természetvédelmi elemek, területek:

A településszerkezeti terv módosítása táj- és természetvédelmi területeket nem érint.

- c) Kulturális örökségvédelmi elemek:

A településszerkezeti terv módosítása kulturális örökségvédelmi elemeket nem érint.

2) A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései (1.2.1.)

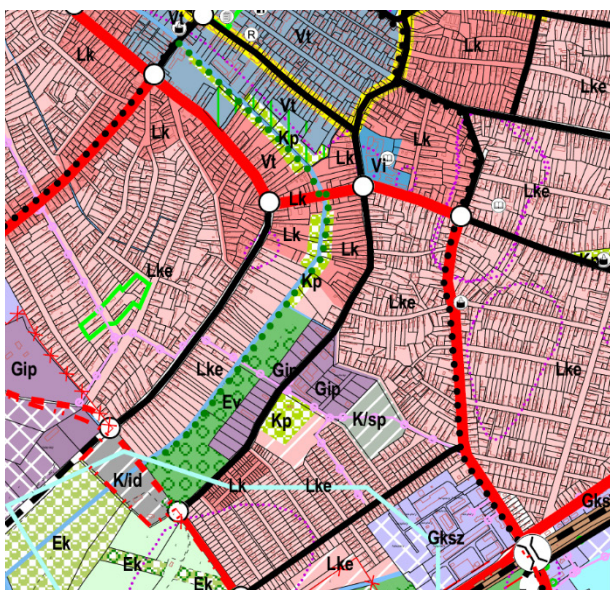
- A településszerkezeti változások bemutatása
- A terület a hatályos településszerkezeti tervben
- A javasolt módosítás és indokai

(T-1m4- jelű településszerkezeti tervlap)

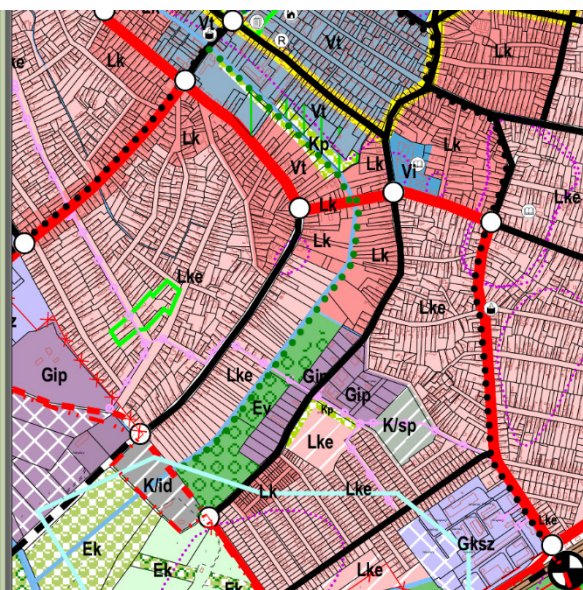
Hajdúszoboszló Város jelenleg hatályos Településszerkezeti tervét 45/2015.(IV.23.) sz. Öh. sz. Határozatával fogadta el az önkormányzat képviselő testülete.

A tervdokumentáció részét képezi a teljes közigazgatási területet bemutató „T-1/m3” –jelű módosításokkal egybeszerkesztett településszerkezeti tervlap is.

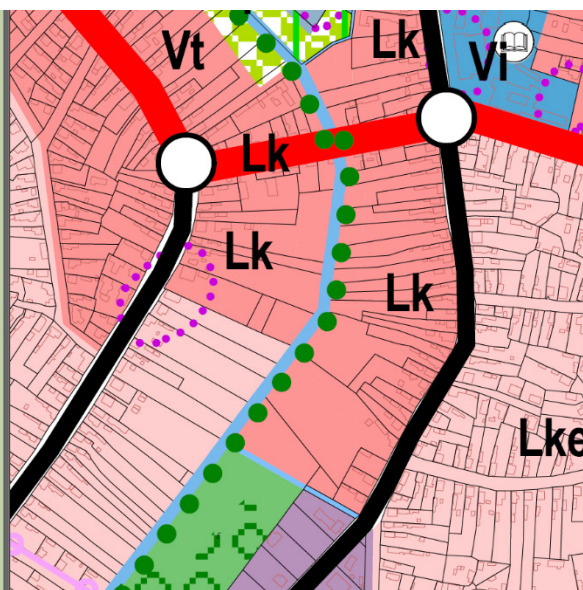
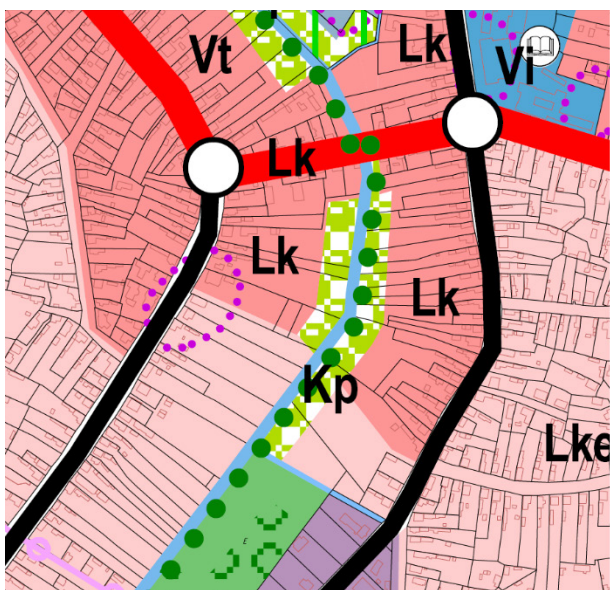
A településszerkezeti változások bemutatása, a javasolt módosítások indoka:



A hatályos településszerkezeti terv részlete



A Településszerkezeti terv tervezett módosítása



- A településszerkezeti terv 2019. évi 2. sz. módosítása során, az Új utca középső szakaszán, déli irányban a Kösely patak mellett tervezett gyalogos- kerékpáros út megtartásra kerül, de a tömbbelsőben tervezett közpark elhagyásra kerül. Az érintett terület a csatlakozó lakóterületekkel azonos, kisvárosias lakóterület felhasználásba sorolódik át.
- A Tokay út 43- 37 sz. közötti lakóterület, a hatályos településszerkezeti kertvárosias lakóterület felhasználásból, a tömbrésszel azonos kisvárosias lakóterület felhasználásba kerül átsorolásra.

A településszerkezet ezen felül nem módosul.

Véleményezési dokumentáció: 2019. 08.
HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
2019. ÉVI MÓDOSÍTÁS

N
M=1:20 000

3) A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása (1.2.2.)

(Javítva: 2020. szeptember)

Hajdúszoboszló Város településrendezési tervének 2016. évben jóváhagyott új településrendezési tervének részeként elkészült a magasabb szintű tervekkel való egyezőséget igazoló munkarész. Jelen településrendezési termódosítás során a 2018. évi „1.a-g”- jelű Településrendezési termódosítás magasabb szintű tervekkel való összhangját, szükséges megvizsgálni. (2014. január 1.-től hatályos OTrT módosítás, Megyei területrendezési terv),

a) A hatályos OTrT-vel való összefüggések:



OTrT - az ország szerkezeti tervének részlete

A tervezett településszerkezeti módosítások által érintett, külterületen lévő („a” és „g”-jelű) területek, mezőgazdasági térségben helyezkednek el. A mezőgazdasági üzemi különleges terület szerves része a mezőgazdasági térségnek. A többi, módosítással érintett terület települési térségen belül helyezkedik el.

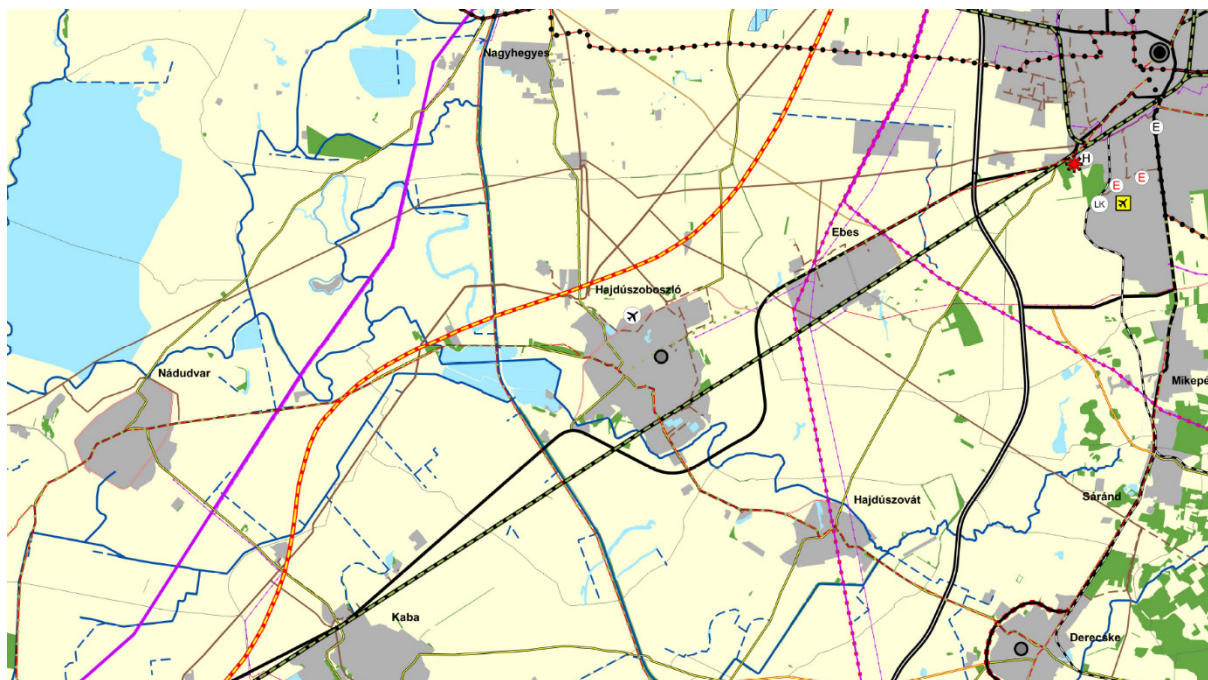


OTrT 2018. március 15-től hatályos szerkezeti tervének részlete

b) A Megyei Területrendezési terv térségi szerkezeti tervével való összhang:

A felsőbb szintű tervekkel való egyezőség vizsgálata szempontjából a megyei közgyűlés által elfogadott Megyei Területrendezési tervet is vizsgálni szükséges. A Településrendezési terv 2018. évi 1/a-g számú módosítása során tervezett változások, a megyei TrT vonatkozásában változást nem eredményeznek.

A végső szakmai véleményezésre történő benyújtás időpontjára már 3/2020.(VI.29.) rendelettel jóváhagyásra került a Megyei Trt.



Részlet a Megyei Területrendezési terv „Térségi szerkezeti terv” c. tervlapjából

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdálkodási térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Településrendszer elemei

- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út
- Meglévő
- Tervezett

Főút

- Meglévő
- Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

- Meglévő
- Tervezett

Mellékút

- Meglévő egyéb mellékút
- Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

- Meglévő

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

- Meglévő
- Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

- Meglévő

Kőolajszállító vezeték

- Meglévő

Földgázszállító vezeték

- Meglévő

Földgázelosztó vezeték

- Meglévő

Termékvezeték

- Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő

Átvittelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

- Tervezett

Vízi létesítmények

Közüti határátkelő

- Meglévő

Nagysebességű vasútvonal

- Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

- Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

- Meglévő

Vasúti határátkelő

- Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

- Meglévő

Országos kerékpárútvonal

- Meglévő

Térségi kerékpárútvonal

- Meglévő térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

- Meglévő

Térségi logisztikai központ

- Meglévő térségi logisztikai központ

Tervezett térségi logisztikai központ

- Tervezett térségi logisztikai központ

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

- Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

- Meglévő

Térségi csatorna

- Meglévő

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

VTT-tározó

- Tervezett

1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

- Meglévő

Hulladékgazdálkodás

- Térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

- Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Országhatár

- Település közigazgatási határa

- Megyehatár

- Térségi repülőtér

- Meglévő térségi repülőtér

- Tervezett térségi repülőtér

Az alábbi ábra a 2019. évi, 1. sz.(M3-számú) a,b,c,e-jelű tervezett településrendezési tervmódosítások által érintett területek elhelyezkedését mutatja be, a Hész mellékletét képező „Országos- és térségi övezetek lehatárolása” c. mellékletén. A rajzról az alábbiak állapíthatók meg:

„b” „c” „e” „a”

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET
TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE
RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE
ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT TÉRSÉGI ÖVEZETEI
Magterület - ökológiai hálózat
Ökológiai folyosó - ökológiai hálózat
Pufferterület - ökológiai hálózat

A területrendezési tervben meghatározott övezetek:

Országos övezetek:

- 3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete
- 3/1. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- 3/1. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- 3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. Erdők övezete
- 3/3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3/4. Tájképvédelmi terület övezet
- 3/5. Világörökség és világörökség-várományos terület övezete
- 3/6. Vízminőség-védelmi terület övezete
- 3/7. Nagyvízi meder övezete
- 3/7. VTT-tározók övezete
- 3/8. Honvédelmi- és katonai célú terület övezete

Megyei övezetek:

- 3/9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- 3/10. Rendszeresen belvízjárta területe övezete
- 3/11. Tanyás területek övezete

új Megyei övezetek

- 3/12. A városkörnyéki településegységek övezete
- 3/13. A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete
- 3/14. Klímaváltozással fokozottan érintett mezőgazdasági térség övezete
(„Nagyon erősen aszályos”)
- 3/15. Csillagos égbolt park övezete

A szaggatott aláhúzással megjelölt országos, vagy térségi övezetek érintik Hajdúszoboszló igazgatási területét, melyek közül a folyamatos vonallal aláhúzottak, a jelen településrendezési tervmódosítással érintett területet is érintik. A felsőbb szintű tervekkel való egyezőséget e megyei Területrendezési tervben meghatározott övezetek esetében szükséges igazolni.

A három releváns térségi övezet az igazgatási területre általános érvénnyel vonatkozik, konkrét területlehatárolás nélkül.

A városkörnyéki településegységek övezete

Az övezeti előírások a Településfejlesztési Konceptióval, az Integrált Településfejlesztési Stratégiával kapcsolatosan tartalmazzák előírásokat, a Településszerkezeti tervvel, Helyi építési szabályzattal kapcsolatban nem!

Klíma­változással fokozottan érintett térség övezete

Övezeti előírások:

(1) A klíma­változással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalakítás tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat.”

(2) A klíma­változással fokozottan érintett térség övezetén belül a Hortobágyi Nemzeti Park – a Puszta világörökségi helyszínt magában foglaló területen, vagy azzal szomszédos Egyek, Tiszacsege, Újszentmargita, Hortobágy, Balmazújváros, Nagyhegyes, Nádudvar és Püspökladány települések területén új erdőterület területfelhasználási egység csak akkor jelölhető ki, ha a tervezett erdő a pusztai táj karakterét nem változtatja meg, és az erdőterület kijelölése természetvédelmi, örökségvédelmi szempontból fontos.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott területen a 2. mellékletben feltüntetett települési térségen kívül új beépítésre szánt terület csak a természetvédelmi kezelés, a bemutatás, az ismeretterjesztés, a kutatás, a gyepgazdálkodás és az ökoturizmus céljából különleges területként jelölhető ki, ha a terület nem része az országos ökológiai hálózat magterületének, nem tartozik Natura 2000

A Településrendezési terv módosítása a részterületeket érintő módosítás lehetőségeit figyelembe véve eleget tesz az övezeti előírásoknak.

A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete

Övezeti előírások:

„A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezetében olyan kereskedelmi, gazdasági szolgáltató építési övezeteket lehet kialakítani, ahol a szállodai szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, fürdő- és gyógyturizmus vagy turisztikai rendeltetés céljára épület elhelyezést biztosító építési övezeteiben az építési telek beépítettsége legfeljebb 5 %-kal meghaladhatja az országos építési és településrendezési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre előírt legnagyobb értéket.”

Jelen módosítás során e térségi előírás adta kedvezmény kihasználása célként nem került megfogalmazásra.

4) A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (1.2.3.)

A 2018. évi a-g. számú módosítás során megfogalmazott, településszerkezetet/területfelhasználást érintő, tervezett módosítások:

- Az „a”-jelű módosítás során meglévő major (mezőgazdasági üzemi különleges terület bővítésére kerül sor. A bővítés a belterületet nem érinti kedvezőtlenül, illetve a keleti oldalon szomszédos Natura 2000 különleges természetmegőrző terület felől védőzóna kerül kialakításra. A településfejlesztési koncepciónak az az elvárása, hogy a belterület (lakó és üdülőterületek) felé a külterületi mezőgazdasági vállalkozások ne kerüljenek közelebb, nem sérül.
- A „g”-jelű módosítás során már meglévő, beépített terület lesz mezőgazdasági üzemi különleges övezetbe átsorolva.
- A „d” és „f”-jelű módosítások a településfejlesztési koncepció szempontjából nem relevánsak.
- A „c”-jelű módosítás során korábbi kegyeleti park területéből távlatban tervezett közpark egy része sorolódik át, lakópark létesítése céljából, kertvárosias lakóterületté. A tervezett változás az egységes zöldfelületi rendszer kialakítását, mely a településfejlesztési koncepció részét képezi, nem gátolja meg. A lakóterület védelmét a tervezett védőzóna szerepét is ellátó közpark betölti.

A településszerkezeti terv 2018. évi módosításainak célját összevetve a településfejlesztési koncepció érintett részeivel, az alábbi megállapítás tehető:

A tervezett módosítás a Településfejlesztési koncepció elhatározásaival nem ellentétes.

III. Fejezet

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HÉSZ

MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ

2019. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA (M3)



III. SZABÁLYOZÁSI TERV, HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

III/A. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási terv 2019. évi 1. számú módosításai érintik:

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-2/a** a.-jelű területegység szabályozási terve (külterület)
- **SZ-2/b** b.-jelű területegység szabályozási terve (belterület)
- **SZ-2/c** c.-jelű területegység szabályozási terve (belterület)
- **SZ-2/e** e.-jelű területegység szabályozási terve (belterület)

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.

1. Szabályozási koncepció (7.)

A-JELŰ TERÜLET:

a Hajdúszoboszló Fürdő utca- Mátyás Király sétány sarkánál megvalósult Aqua-Sol Szálloda parkolóházzal történő bővítésére,

A javasolt módosítás során, a szálloda délnyugati oldalán, Gábor Áron utca szálloda felőli szélén elhelyezkedő személygépkocsi parkolók területe közlekedési célú övezetből (közterületből) a szálloda övezetébe kerül átsorolásra. Ez által (telekösszevonással) a szálloda ingatlana megnövelhető, mely a parkolóház építésének egyik feltétele. Tervezési feladat a Helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv olyan értelmű módosítása, mely a parkolóház megépítésére szabályozott lehetőséget biztosít.

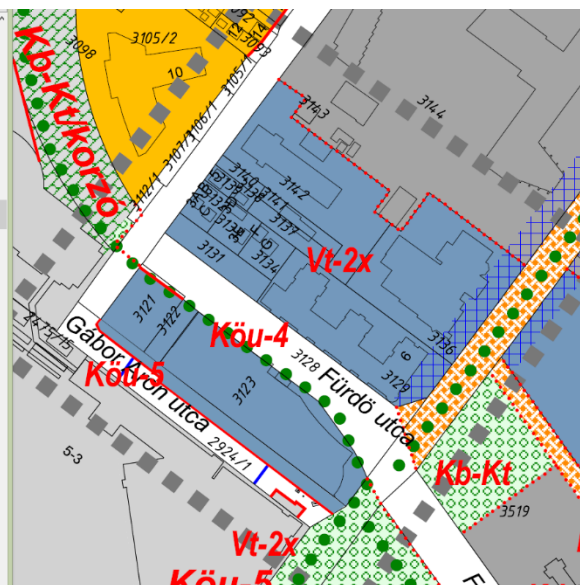
A településrendezési tervmódosítás a tervezett módosítás jellegét figyelembe véve, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§. szerinti, egyszerűsített eljárás keretében történhet.

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 jelenleg szabályozott 12,5 m legnagyobb épületmagasság megnövelése, a szálloda jelenleg legmagasabb részéhez igazítva, **15,0** méterre.

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.



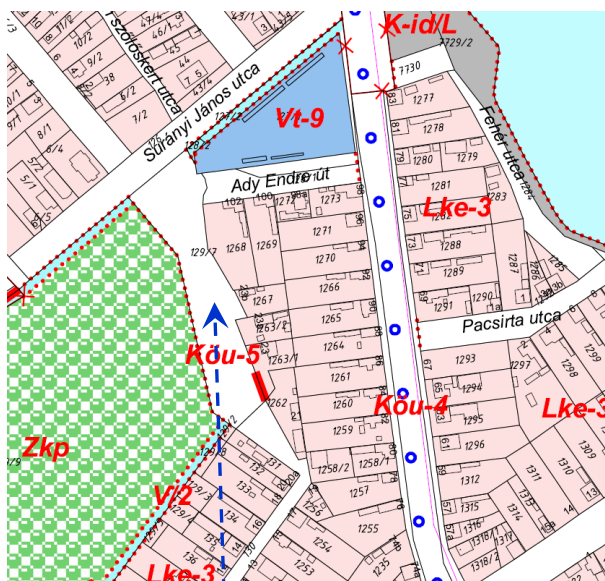
Hatályos szabályozás



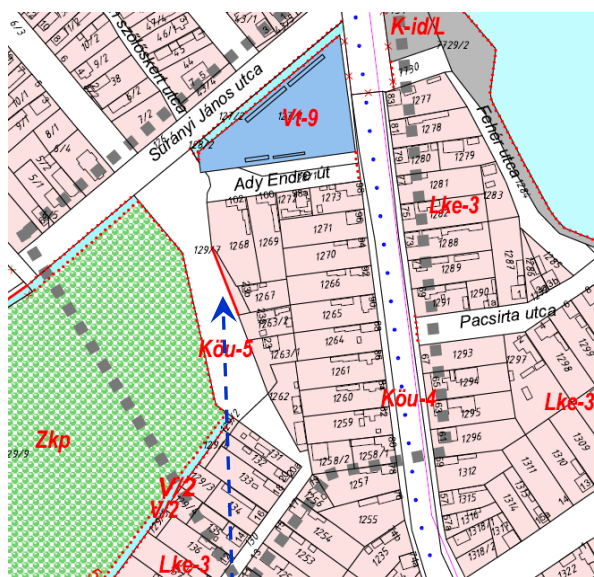
A szabályozási terv javasolt módosítása

B-JELŰ TERÜLET:

A Bihari utca- Ady Endre utca sarkán található 1268 Hrsz-ú ingatlant érintő, 3 magánszemély által kezdeményezett szabályozási tervmódosítás, telekhatár korrekció végrehajtása érdekében. Az ingatlannál a valós telekhatár nem a járda vonalát követi.



Hatályos szabályozás



A szabályozási terv javasolt módosítása

C-JELŰ TERÜLET:

Az Új utcától délre eső Kösely menti tömbfeltárást és tervezett utcanyitások „átgondolása” helyette a Kösely mentén egy nem beépítésre kijelölt területsáv szabályozása, megtartva annak zöld jellegét, illetve biztosítva egy esetleges távlati beépítés lehetőségét.

A város nyugati felén, észak-déli irányban keresztül vezető Kösely- patak nagymélységű lakó-tömbök közepén vezet át. Régóta megfogalmazott igény, a hosszú telkek megosztása és új lakóterületként történő hasznosítása. Ennek előfeltétele a tömbbelsőt feltáró úthálózat kialakítása. A patak közvetlen szomszédságában magas a talajvíz, ezért csat tőle távolabb volt érdemes lakóingatlanok számára területet kijelölni. A legnagyobb problémát, a tömbbelsőbe bevezető utak számára területet kisajátítani.

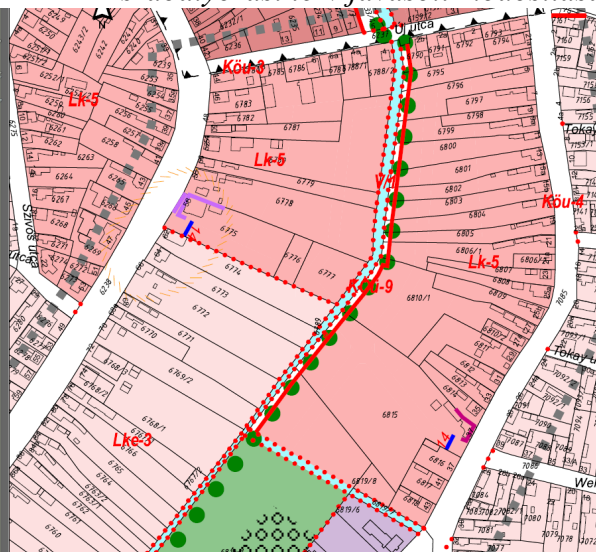
A szabályozási terv olyan értelmű módosítása vált szükségessé, ahol a tömbbelső feltárásának távlati biztosítását nem közlekedési célú területek szabályozása jelenti, hanem más szabályozási eszközök segítségével marad hozzáférhető a szükséges területsáv. (kötelező szabályozási vonal bevezetése az érintett ingatlanokon).



Hatályos szabályozás



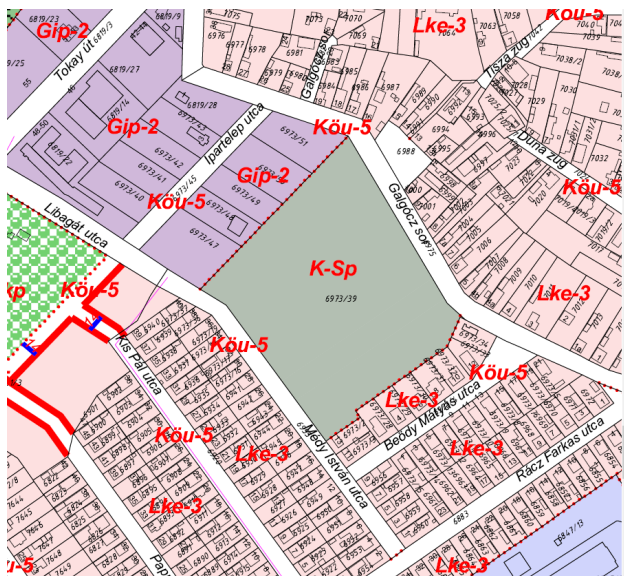
A szabályozási terv javasolt módosítása



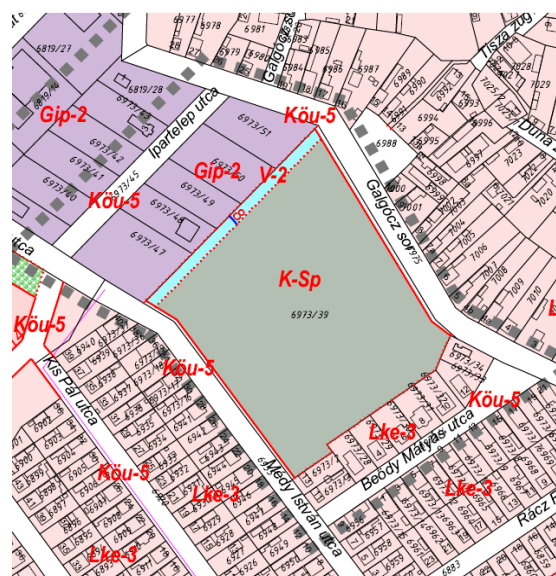
E-JELŰ TERÜLET:

A Galgóc sor mellett található 6973/39 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos módosítás. A módosítás során a pályázati forrásból kialakított csatorna külön övezeti besorolást kap. A Galgóc sor és a Médy utca közterületi övezeti határát oly módon kerüljön kiszélesítésre, hogy az árok területe a közterületi övezetbe, az utca nyomvonalába essen.

A minimális kialakítandó telekméret 5000 m² nagyságra történő módosítása is szükséges a Helyi Építési Szabályzatban.



Hatályos szabályozás



A szabályozási terv javasolt módosítása

2. Hész módosítás Rendelet tervezete

II/B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Hajdúszoboszló Város Önkormányzati Képviselő-testületének
../2019.(.....) sz. rendelete a 9/2015.(IV.23.) sz. rendeletével jóváhagyott**

Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. §. (1) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági Növény és Talajvédelmi Főosztály
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerinti véleményezési jogkörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével,

a következőket rendeli el:

(Jelen rendelet a módosításra kerülő előírásokat tartalmazza. A módosítással nem érintett előírások továbbra is hatályban maradnak.)

1.§.

A Hajdúszoboszló Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 04/2014. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 2. mellékletének (Belterület szabályozási tervének) (a), (c), (d), (e)- jelű területegységre vonatkozó szabályozása e rendelet 1.-4. mellékletei szerint módosul.

2.§.

Hész 2.§ (3) A szabályozat mellékleteit képező tervlapok közül a 2019. évi módosítással érintett „Sz-2” (Belterületi) szabályozási tervlap jelölése változik, Sz-2/m4 jelölésre. A jóváhagyást követően a tervlapon átvezetésre (egybeszerkesztésre) kerülnek a jelen rendelet megalkotásával együtt elfogadott szabályozási tervlapok területegységekre vonatkozó módosításai. Ezt követően a módosítással érintett területegységek szabályozási tervlapjai önállóan már nem használhatóak.

Fentiek alapján a Hész. 2.§ (3) pontja helyére az alábbi lép.

(3) A HÉSZ

1/a. melléklete: Sz-1/a/m3 Külterület szabályozási terv (M= 1:20 000);

1/b. melléklete: Sz-1/b Külterület (Angyalháza) szabályozási terv (M= 1:20 000);

2. melléklete: Sz-2/m4 Belterület szabályozási terv (M= 1: 5 500);

3. melléklete: Építési övezetek előírásai (1-5 táblázat)

4. melléklete: Országos- és térségi övezetek lehatárolása (A/3 méretű tervlap)

5. melléklete: Előkertek szabályozása (A/3 méretű tervlap)

6. melléklet: Állattartó épületek elhelyezésének szabályai lakóterületen

7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

8. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)

9. melléklet: Az elhelyezendő személygépkocsi parkolók számának meghatározása

2.§.

Hész 5.§(2) A zárt sorú beépítési mód helyi, kiegészítő szabályait tartalmazó előírás d) pontja helyére az alábbi, kiegészített rendelkezés lép:

- (d) A zárt sorúsítás érdekében, az építési vonaltól számított **legalább 6 méter, de legfeljebb 12 méter** mélységig épületet a zárt sorú beépítési módra vonatkozó általános szabályok betartásával, kell helyezni. Az e mögött lévő építési helyen belül, a Vt-1 jelű övezet kivételével, a tömbben kialakult hagyományos építési oldallal szemköztí telekhatár mentén azonban **7,5 m homlokzatmagasságig 4,0 méter e fölött 6,0 méter szélességű** területsávban épületet nem lehet elhelyezni.

3.§.

Hész 9.§(1) Az előkertekre vonatkozó helyi szabályokat tartalmazó bekezdés helyére, az alábbi módosított rendelkezés lép:

(1) Előkertek

- a) Az építési hely értelmezését és lehatárolását, továbbá az épületek utcavonalhoz viszonyított elhelyezkedését meghatározó kötelező építési vonal helyzetét a Hész. 5. melléklete határozza meg az utcában kialakult jellemző állapot, és a településképi elvárások figyelembevételével, az alábbi kategóriák szerint:
- aa) előkert nélküli beépítés, utcavonalon meghatározott kötelező építési vonallal
- ab) előkert nélküli beépítés, választható (utcavonalon vagy attól hátrébb, de legfeljebb 5 méterre meghatározott) elhelyezkedésű építési vonallal.
- ac) előkertes beépítés, **kicsi** (1-3 méter közötti méretű előkerttel, mely egyben kötelező építési vonal is)

- ad) előkertés beépítés, normálméretű (3-5 méteres előkerttel, , mely egyben kötelező építési vonal is)
- ae) előkertés beépítés, nagyméretű (10 méter előkerttel, választható épület elhelyezéssel)
- ag) *előkertés beépítés – egyedi/ kialakult*

- b) Újosztású utcák esetében az előkert mérete 5 méter, ami egyben kötelező építési vonal is.

4.§.

Hész 3. melléklete 2. és 5. táblázatai (Vegyes övezetek és különleges övezetek) beépítésének előírásai) c. melléklet helyébe jelen rendelet 5. melléklete lép.

6.§.

Hész 5. melléklete (Előkertek szabályozása) c. melléklet helyébe jelen rendelet 6. melléklete lép.

7.§.

Ez a rendelet a jóváhagyását követő 30. napon lép hatályba. Előírásai a hatályban lévő eljárásokban is alkalmazható.

Hajdúszoboszló, 2020.

2. táblázat:
Vegyes övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb széles- sége (m)	legki- sebb mély- sége (m)	legnagyobb beépített- sége % *	legkisebb zöldfelü- lete %	
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 < 15,0
7	Vt-3	SZ	600	20	-	80	10	< 12,5
8	Vt-4	SZ	1500	30	-	40	30	< 12,5
9	Vt-5	Z	800	20	-	40	30	< 10,5
10	Vt-6	SZ	800	20	-	40	40	< 10
11	Vt-7	Z	1500	-	-	80	10	< 9,0
12	Vt-8	Z	450	15	-	40	30	< 7,5
13	Vt-9	O	600	15	-	40	30	< 7,5
14	Vt-10	SZ	500	20	-	60	20	< 6,5
15	Vt-11	Z	560	16	-	40	30	< 5,5
16	Intézményi vegyes övezetek							
17	Vi-1	SZ	2000	20	-	40	§	< 9,5
18	Vi-2	SZ	1500	50	-	75	§	< 12,5

§ A be nem épített telek területének 50 %-az

* „Vt” övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén + 30 % -al növelhető, de az Oték-ban meghatározott legnagyobb 80%-os mértéket nem haladhatja meg.

5. táblázat:
Különleges építési övezetek beépítésének előírásai

	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	beépí- tési módja /jele/	legki- sebb területe (m2)	legkisebb széles- sége (m)	legki- sebb mély- sége (m)	legna- gyobb beépített- sége %	legkisebb zöldfelü- lete %	
3	Különleges építési övezetek							
4	K-id/1	SZ	5 000	50	-	20	70	< 9,5
5	K-id/1x	SZ	1 ha	50	-	10	70	< 15,0
6	K-id/2	Z	3 000	30	-	40	40	< 9,5
7	K-id/3	SZ	3 500	50	-	40	40	< 15
8	K-id/4	SZ	1 ha	50	-	40	40	< 4,5
9	K-id/L	O	600	-	-	40	40	< 7,5
10	K-id/Lx	SZ	800	-	-	40	40	< 8,5
11	K-St	SZ	K	-	-	40	40	< 12,5
12	K-Sp	SZ	15 000 5 000	100	-	30	40	< 12,5
13	K-Htny	SZ	500	K	-	20	70	< 4,5
14	K-Közl	SZ	2 000	40	-	20	40	< 7,5
15	K-Rept	SZ	1000	20	-	40	40	< 10,5
16	K-Tem	SZ	10 000	100	-	5	40	< 7,5
17	K-bpu	SZ	6000	60	-	40	40	< 7,5
18	K-Vkt	Z	K	-	-	K	K	< 12,5
19	K-Log	SZ	10 000	100	-	30	40	< 10,5
20	K-Sz	SZ	400	20	-	40	40	< 6,0
21	K-Közm	SZ	K	-	-	40	40	K
22	K-Mü	SZ	1 500	20	-	40	40	< 9,5
23	K-Mü/VH	SZ	K	K	-	40	40	< 7,0
24	K-En	SZ	1 ha	-	-	10	40	< 4,5

Jelölések az 5. táblázathoz:

- * A technológiai építmények homlokzat magassága, (ha egyéb előírások erről másként nem intézkednek) nem esik korlátozás alá.

Beépítésre szánt különleges területek:

K-id	Idegenforgalmi célú területek
K-St	Strand és gyógyfürdő
K-Sp	Sport és szabadidő területek
K-Közl	Közlekedési üzemi területek
K-Rept	Sportrepülőtér területe
K-Mol	MOL telephely
K-Tem	Temető területek
K-Bpu	Busz pályaudvar
K-Vkt	Vasútterület kiszolgáló terület
K-Log	Településüzemeltetési, - igazgatási és logisztikai területek
K-Sz	Szennyvíztisztító telep
K-Közm	Közmű terület
K-Mü	Mezőgazdasági üzemi terület
K-Mü/VH	Mezőgazdasági üzemi terület (Világörökségi Helyszínen)
Kb-En	megújuló energia hasznosítását szolgáló különleges terület

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

....../2020.(....) sz. rendelet 1. melléklete

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV

2019.ÉVI MÓDOSÍTÁS "A" - JELŰ TERÜLET



JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Belterülethatár - meglévő
- Belterülethatár - megszűnő
- Belterülethatár - tervezett
- Érvényes szabályozási terv határa
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási szélesség
- Védőtávolság
- ▲ Közterület felett átvívelő hidépület
- Sétány - gyalogúttal és kerékpárral
- Kerékpárút
- Régészeti lelőhely határa
- Történelmi rekonstrukciós terület
- Településképpvédelmi terület határa

- Gyógyhely határa
- Vízbázis védőterülete
- Kiegészítő településképi övezeti szabály alkalmazása
- Építési tilalommal érintett terület
- Elővásárlási joggal érintett terület
- Műemléki környezet
- Védett épületek
- Műemlék
- Helyi védelemre érdemes
- Helyi értéket képviselő
- Natura 2000 különleges természetgőrző terület (kt)
- Natura 2000 különleges természetgőrző terület (kt) határa
- Fásított terület-beépítésre szánt területen belül

Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz. Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - 2019		Dátum: 2020.09.
Munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE 2019. ÉVI MÓDOSÍTÁS - "A" - JELŰ TERÜLET		Lépték:
ÜGYVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016	
VIZ. TELPÜLÉS TERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	okl. településmérnök	
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI MUNKATÁRS	KÖSZEGHY CSANÁD ÁBEL	TK-09-0583/05	
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	HBM MK 09-0036	
KÖRNYEZETVÉDELME	LÉVAI BÉLA	Tko/09-0057	
KÖZLEKEDÉS	GÜLYÁS IMRE	TV-T09-0079	
VÍZIKÖZMŰ	SOM IHOLYA	TE-T09-0408	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TH-T-15-0342	
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	FKÖZIG ZRT.	
TERINFORMATIKUS	Dr. PAZMÁNYI SÁNDOR		

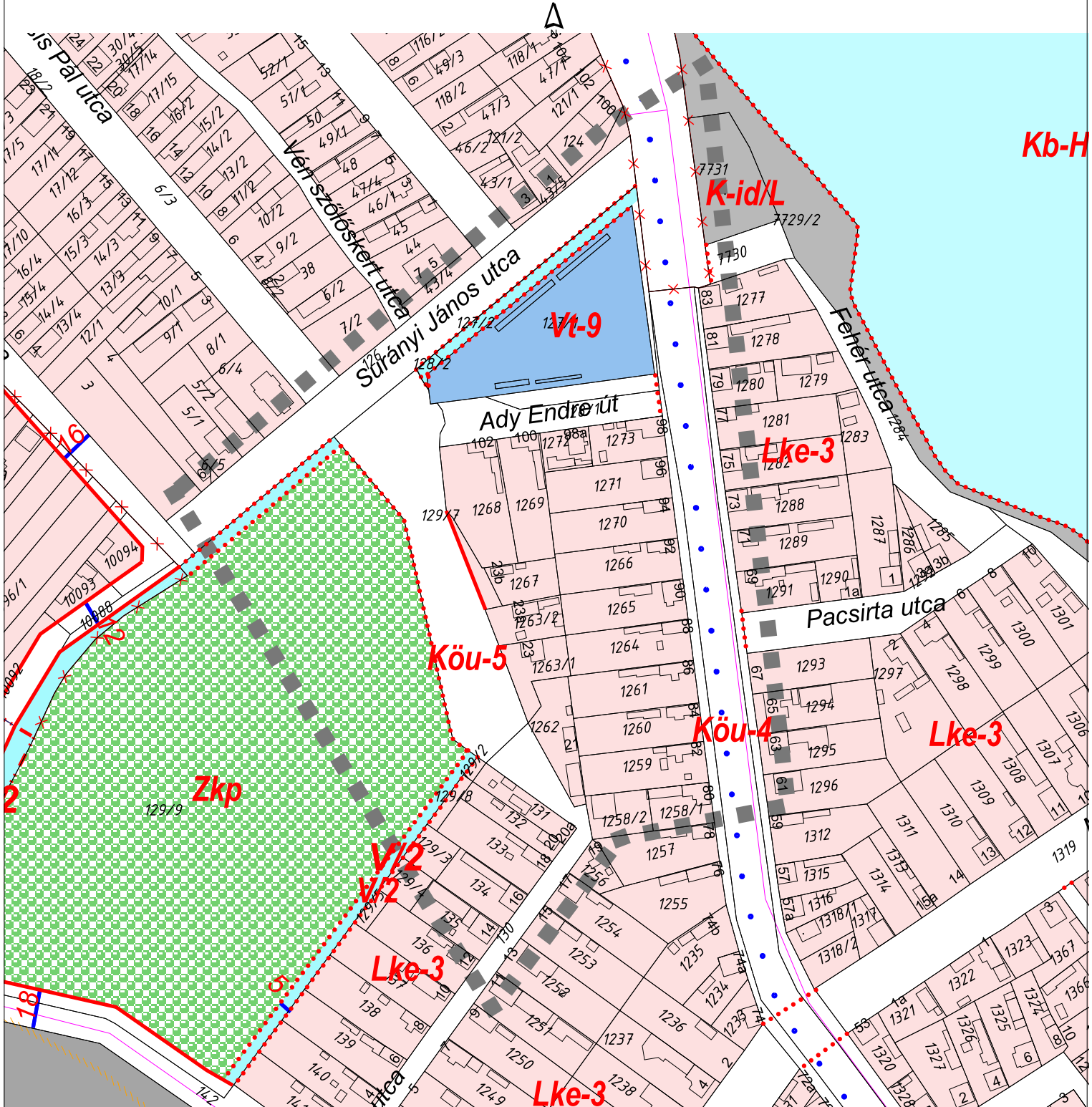
HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

..../2020.(....) sz. rendelet 2. melléklete

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV

2019.ÉVI MÓDOSÍTÁS "B" - JELÜ TERÜLET



Tervező:	CIVISTERV	
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Szachenyi u. 8.sz. Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - 2019	Dátum: 2019.08.
Munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE 2019. ÉVI MÓDOSÍTÁS - "B" - JELÜ TERÜLET	Lépték: SZ-2/B
ÖGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	T/1-09-0016 
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI MUNKATÁRS	KÖSZEGI CSANÁD ÁBEL	okl. településmérnök 
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06 
KÖRNYEZETVÉDELME	LÉVÁI BÉLA	HBM MK 09-0036 
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	Tka/09-0057 
VÍZIKÖZMŰ	SOMI BOLYA	TV-T09-0079 
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T09-0408 
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TI-T-15-0342 
TERINFORMATIKUS	Dr. PÁZMÁNYI SÁNDOR	EKÖZIG ZRT.

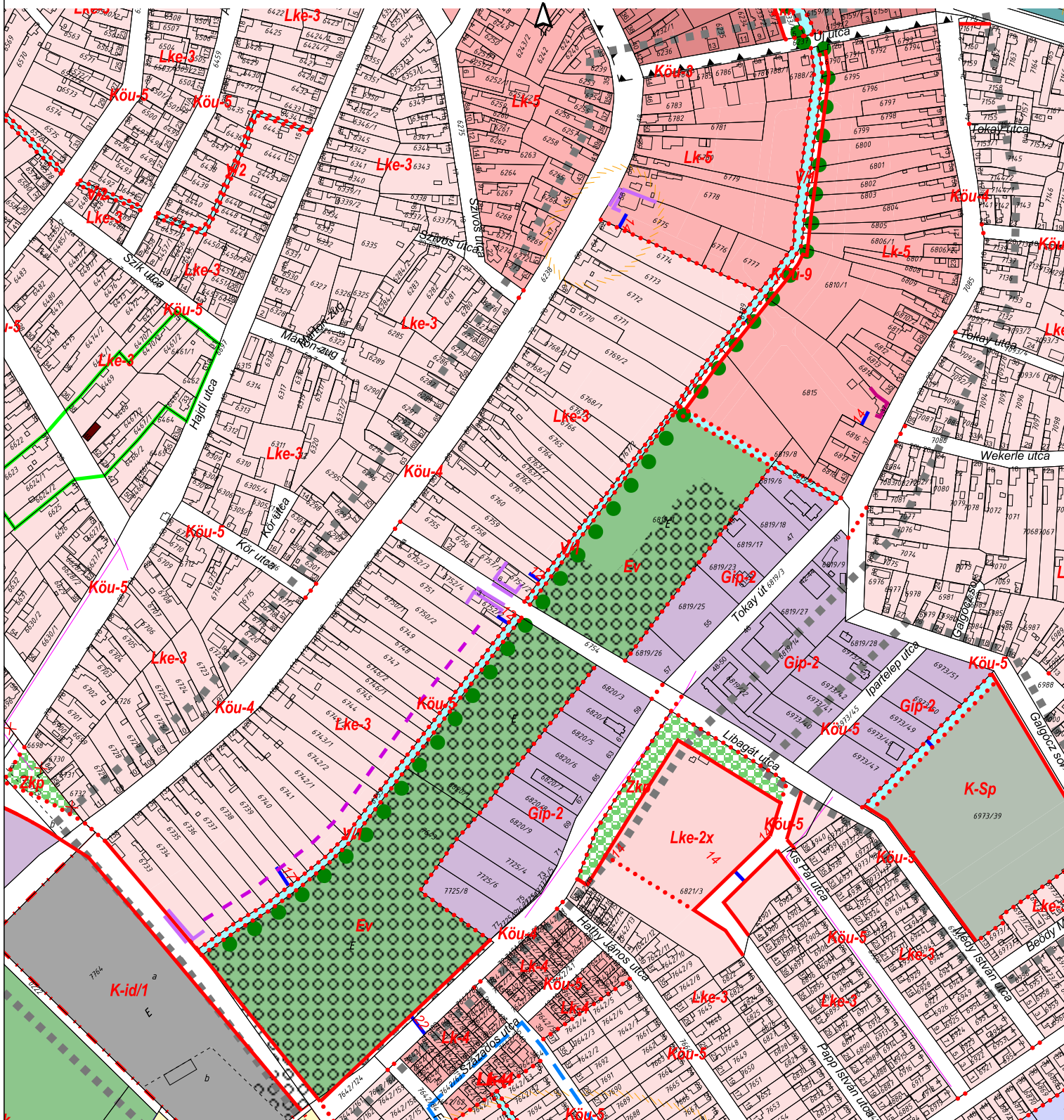
HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

...../2020.(....) sz. rendelet 3. melléklete

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV

2019.ÉVI MÓDOSÍTÁS "C" - JELÜ TERÜLET



Tervező:		CIVIS TERV	
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZIRODA BT.		CIVIS TERV	
Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz. Tel:(52) 531-733, (30) 9618-172		Munka:	
		HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS	
		TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE -	
		Dátum: 2019.08.	
		Lépték:	
		SZ-2/C	
Munkatárs:		SZABÁLYOZÁSI TERV	
		BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE	
		2019. ÉVI MÓDOSÍTÁS - "C" - JELÜ TERÜLET	
ÖGYVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN		
VIZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/19-0016	
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI MUNKATÁRS			
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06	
KÖRNYEZETVÉDELEM			
KÖZLEKEDÉS			
VÍZIKÖZMŰ			
ENERGIA KÖZMŰ			
HÍRKÖZLÉS			
TERINFORMATIKUS			

..../2020.(....) sz. rendelet 4. melléklete

SZABÁLYOZÁSI TERV

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz. Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉRENDEZÉSI TERVE -		Dátum: 2019.08. Lépték:
Munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE 2019. ÉVI MODOSÍTÁS - "E" - JELŰ TERÜLET		SZ-2/E
ÖGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN		<i>Benyócskóthy</i>
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	T/1-09-0016	<i>Benyócskóthy</i>
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI MUNKATÁRS			
TARTERVEZES	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06	<i>Erdő László</i>
KÖRNYEZETVÉDELME			
KÖZLEKEDÉS			
VÍZ/IKOZMŰ			
ENERGIA KOZMŰ			
HÍRKÖZLÉS			
TÉRINFORMATIKUS			

JELMAGYARÁZAT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	Belterülethatár - meglévő
	Belterülethatár - megszűnő
	Belterülethatár - tervezett
	Érvényes szabályozási terv határa
	Tervezett szabályozási vonal
	Építési övezet, övezet határa
	Szabályozási szélesség
	Védőtávolság
	Mol veszélyességi övezet
	belső zóna
	középső zóna
	külső zóna
	Sétány - gyalogúttal és kerékpárral
	Kerékpárút
	Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó térségi övezete
	Országos ökológiai hálózat - magterület térségi övezete
	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület - térségi övezet
	Exlege
TÁJÉKOZTATÓ JELÖLÉSEK	
	Villamosenergia átviteli hálózat 750 kV
	Villamosenergia főelosztó hálózat 132 kV
	Villamosenergia elosztó hálózat
	Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
	Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték
	Régészeti lelőhely határa
	Kunhalmok
	Bányászati terület határa
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete
	Történeti rekonstrukciós terület
	Településképvédelmi terület határa
	Gyógyhely határa
	Vízbázis védőterülete
	Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület
	Kiegészítő településképi övezeti szabály alkalmazása
	Építési tilalommal érintett terület
	Elővásárlási joggal érintett terület
	Műemléki környezet.
Védett épületek	
	Műemlék
	Helyi védelmre érdemes
	Helyi értéket képviselő
	HNP Világörökségi Helyszín határa
	Natura 2000 különleges természetmegőrző terület (ktt)
	Fásított terület-beépítésre szánt területen belül

Területhasználat szabályozás	
	Ln-1 nagyvárosias lakóterület
	Ln-G nagyvárosias lakóterület övezete - garázsépületek elhelyezésére
	Ln-K1 közlekedési terület - nagyvárosias lakóterületen belül
	Ln-K2 közlekedési terület - nagyvárosias lakóterületen belüli gyalogút
	Ln-KK közkert - nagyvárosias lakóterületen belüli zöldterület
	Ln-P parkoló - nagyvárosias lakóterületen belüli parkoló terület
	Lk-1 kisvárosias lakóterület
	Lk-2 kisvárosias lakóterület
	Lk-3 kisvárosias lakóterület
	Lk-4 kisvárosias lakóterület
	Lk-5x kisvárosias lakóterület
	Lk-5 kisvárosias lakóterület
	Lke-1 kertvárosias lakóterület övezete
	Lke-2 kertvárosias lakóterület övezete
	Lke-3 kertvárosias lakóterület övezete
	Lke-4 kertvárosias lakóterület övezete
	Vt-1 településközpont vegyes övezete
	Vt-2 településközpont vegyes övezete
	Vt-2x településközpont vegyes övezete
	Vt-3 településközpont vegyes övezete
	Vt-4 településközpont vegyes övezete
	Vt-5 településközpont vegyes övezete
	Vt-6 településközpont vegyes övezete
	Vt-7 településközpont vegyes övezete
	Vt-8 településközpont vegyes övezete
	Vt-9 településközpont vegyes övezete
	Vt-10 településközpont vegyes övezete
	Vt-11 településközpont vegyes övezete
	Vi-1 vegyes terület - intézményterület
	Vi-2 vegyes terület - intézményterület
	Gksz-1 gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató-általános
	Gksz-2 gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató-általános
	Gksz-3 gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató-frekventált helyen lévő
	Gksz-4 gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató-üdülő területen
	Gip-1 gazdasági terület - ipari-általános
	Gip-2 gazdasági terület - ipari-településképi illesztéssel
	Üü-1 üdülőházas üdülőterület övezete
	Üü-2 üdülőházas üdülőterület övezete
	Üü-3 üdülőházas üdülőterület övezete
	Üh-1 hétvégiházas üdülőterület övezete
	Üh-2 hétvégiházas üdülőterület övezete
	Üh-3 hétvégiházas üdülőterület övezete

JELMAGYARÁZAT – HAJDÚSZOBOSZLÓ SZABÁLYOZÁSI TERVÉHEZ (1.)	
	K-id/1 különleges terület - idegenforgalmi célú
	K-id/1x különleges terület - idegenforgalmi/ökoturisztika
	K-id/2 különleges terület - idegenforgalmi célú
	K-id/3 különleges terület - idegenforgalmi célú
	K-id/4 különleges terület - idegenforgalmi (lovas turisztikai célú)
	K-id/L különleges terület - idegenforgalmi (rekreációs és lakó funkciókkal)
	K-id/Lx különleges terület - idegenforgalmi (rekreációs és lakó funkciókkal)
	K-St különleges terület - strand és gyógyfürdő
	K-Sp különleges terület - sport és szabadidőidő
	K-Htny különleges terület - horgásztanyák
	K-Közl különleges terület - közlekedési üzemi
	K-Rept különleges terület - sportrepülőter
	K-Tem különleges terület - temető
	K-bpu különleges terület - buszpályaudvar
	K-Vkt különleges terület - vasúti kiszolgáló terület
	K-Log különleges terület - településüzemeltetés és logisztika
	K-Sz különleges terület - szennyvíztisztító telep
	K-Közm különleges terület - közmű terület
	K-En különleges terület - napelempark
	K-Mü különleges terület - mezőgazdasági üzemi
	K-Mü/VH különleges terület - mezőgazdasági üzemi (Világörökségi Helyszínen)
	Kb-Kt beépítésre nem szánt különleges terület - burkolt vagy fásított köztér
	Kb-Kt/korzo beépítésre nem szánt különleges terület - burkolt fásított köztér/korzo
	Kb-Rept beépítésre nem szánt különleges terület - sportrepülőter
	Kb-id beépítésre nem szánt különleges terület - sport szabadidő idegenforgalom
	Kb-En beépítésre nem szánt különleges terület - napelempark
	Kb-Hull beépítésre nem szánt különleges terület - rekultiválandó szeméttelép
	Kb-Kegy különleges terület - kegyeleti park
	Kb-Htó különleges terület - horgászto
	KÖk-1 közlekedési terület - kötöttpályás (vasúti)
	KÖu-1 közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (gyorsforgalmi út)
	KÖu-2 közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (országos főút)
	KÖu-3 közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (országos mellékút)
	KÖu-4 közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (helyi gyűjtőút)
	KÖu-5 közúti közlekedési terület - általános (helyi kiszolgáló út)
	KÖu-6 közlekedési terület - általános (vegyeshasználatú út)
	KÖu-7 közlekedési terület - setany/gyalogos-kerékpáros közlekedés
	KÖu-8 közlekedési terület - általános (kiemelt kiszolgáló út)
	KÖu-9 közlekedési terület - kerékpárút
	KÖu-P közlekedési terület - parkoló övezet
	KÖu-3/Z közlekedési terület - zöldterület
	Zkp közpark
	Zkk közkert
	Ev-1 erdőterület - védelmi célú
	Eg erdőterület - gazdasági
	Ek erdőterület - közjóléti
	Má -1 általános mezőgazdasági terület - szántó
	Má -2 általános mezőgazdasági terület - gye
	Mák-1 korlátozott felhasználású Mg terület - szántó
	Mák/2 korlátozott felhasználású Mg terület - gye
	Mák-VH korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület - Világörökségi Helyszínen
	Mák-V korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület VH védőövezetében
	Mk-1 kertés mezőgazdasági terület - általános
	Mk-2 kertés mezőgazdasági terület - gyümölcsös
	V-1 élővízfolyások medre és partja
	V-2 közcélú nyílt csatornák medre és partja
	V-3 állóvizek medre és partja
	V-4 állóvizek medre és partja (halastavak)
	Tk-1 természetközeli terület

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI TERV ELŐKERTEK SZABÁLYOZÁSA 2019. évi módosítás



- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Belterülethatár - meglévő
- Belterülethatár - megszűnő
- Belterülethatár - tervezett
- Előkert nélküli, utcavonalon meghatározott építési vonallal
- Előkert nélküli, választható elhelyezéssel építési vonallal
- Előkertes - kicsi (1-3 méter közötti méretű előkerttel)
- Előkertes - normál (3- 5 méter közötti méretű előkerttel)
- Előkertes - nagy (10 méter előkerttel, választható -előkert vonalán, vagy attól távolabbi- épület elhelyezéssel.)
- Egyéb

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ

2019. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA (M3)

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2019. ÉVI 1/a-g . sz. MÓDOSÍTÁSÁHOZ

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. Tájrendezés, Zöldfelületi rendszer fejlesztése, Biológiai aktivitásérték változása (2)
 2. Közlekedési javaslatok (3)
 3. Környezeti hatások és feltételek (5)
 4. A hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
 5. Beépítési javaslat
- Közművesítési javaslatok* (4)
 - Környezeti értékelés* (8)

* A jelzett alátámasztó munkarészek kidolgozása a településrendezési terv változás jellege, illetve az önkormányzat előzetes véleményeken alapuló döntése alapján, nem vált szükségessé!

1. Tájrendezés, Zöldfelületi rendszer fejlesztése, Biológiai aktivitásérték változása (2.)

1.1. TÁJRENDEZÉSI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TÁJRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

Hajdúszoboszló város településrendezési tervének 2019. évi 1.sz. tervezett módosítása során zöld terület csökkenését okozó változtatási igény miatt válik szükségessé.

A változtatási igények belterületet érintenek.

Belterületek

Zöld terület kijelölés csökkentése, lakóterületek közötti átsorolás és vízelvezetést szolgáló terület közterületté nyilvánítása miatti változás érinti.

- C.** beavatkozási terület „Az Új utcától délre eső Kösely menti tömbfeltárást és tervezett utcanyitások „átgondolása”

Javasolt a Kösely patak mentén tervezett belterületi szakaszának DNy-i részén található.

A változtatás során a korábban kijelölt közpark zöld terület visszaminősül kisvárosias lakóterületté, ill. a Tokay utca Galgóc sor és Wekerle utca közötti szakaszának patak felőli oldalán lévő kertvárosias lakóterület-rész is kisvárosias lakóterületté változik, a korábban kijelölt ke-rékpárút megtartása mellett.

A tervezett vissza szabályozás a zöldfelületi rendszer és a településkép alakulása szempontjából nem előnyös, ugyanis időben későbbre csúszik a patakot kísérő közpark megépítése, valamint elmarad a közpark aktív rekreációt szolgáló funkcióinak megépítése is.

- E.** beavatkozási terület „A Galgóc sor és a Médy István utcák közötti sportolási célú területet határoló felszíni vízelvezető árkok területének a határoló utcákhoz való csatolása”

A jelenleg a sportolási célú területhez tartozó, felújításra váró árkok valójában közösségi célokat szolgálnak, funkcionálisan nem a sportolási célú terület saját szükségleteit elégítik ki, sokkal inkább a közterület csapadékvizét vezetik el.

Zöldfelületi szempontból az átcsatolás növeli a közösségi használatú zöldfelületek mennyiségét, és csökkenti a korlátozottan használható intézményi zöldterületek nagyságát.

TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

Belterületek

Zöld terület kijelölés csökkentése, lakóterületek közötti átsorolás és vízelvezetést szolgáló terület közterületté nyilvánítása miatti változás érinti.

- C. beavatkozási terület „Az Új utcától délre eső Kösely menti tömbfeltárást és tervezett utcanyitások „átgondolása”

Javasolt a Kösely patak mellett korábban kijelölt kerékpárút mentén fasor telepítése.

- E. beavatkozási terület „A Galgóc sor és a Médy István utcák közötti sportolási célú területet határoló felszíni vízelvezető árkok területének a határoló utcákhoz való csatolása”

Javasolt a sportpálya határai mentén, ill. a sportpályákat elválasztó gyepes sávokban fasorok telepítésével növelni a sportolási célú terület fásítottságát.

A biológiai aktivitás érték vizsgálata során a kiindulási értéket a 2016-ban elkészített szabályozási terv adja, melyben a jelen módosítást képező közpark ki lett jelölve. A hatályos terv kialakításakor a közparknak is köszönhetően jelentős többlet keletkezett a biológiai aktivitás értékben, ez a többlet kerül enyhe korrigálásra a patak mentén korábban kijelölt zöldterület lakóterületté vissza minősítése kapcsán. A biológiai aktivitás értékben ilyen módon nem keletkezik hiány.

A fasor telepítések tervezését arra jogosult táj- és kertépítész mérnök engedélyezési terve alapján javasolt megkövetelni.

Javasolt tájrendezési szempontú intézkedések

A javasolt védelmi célú fásítások nagyon fontosak, nem maradhatnak meg terv szinten, hanem a mielőbbi telepítések kivitelezése elvárás. Ezen növényállományok telepítésének a települési és a természeti klímára, valamint a létminőségre gyakorolt hatása felbecsülhetetlen értékű.

A fásítások gazdálkodásában elő kell írni a szükséges technológiai utasításokat, melyek biztosítják a vasúton túli ill. az Északi határon túl elterülő Natura 2000 védendő értékek fennmaradását, kímélését.

A kísérő növényállományok növekedése jelentősen emelheti a táj és a település biológiai potenciálját és a biodiverzitás emelkedésének lehetőségét.

Összefoglalás

A tervmódosítás települési-táji környezetre gyakorolt hatása (a lokális környezeti alaphelyzetek változásától) nem minősül jelentősnek. A környezeti hatások általánosan szinten tartó, vagy kedvezőbb környezeti állapotokat eredményeznek, mint az eredeti területhasználat jelentett. A változtatások lokálisan az eredeti települési, táji környezetben a tájkép lényeges megváltoztatása nélkül valósítható meg és tartható fenn.

A tájrendezési vizsgálatot, illetve értékelést a jelenlegi szerkezeti terv terület felhasználási és szabályozási elemeiben bekövetkező változtatási igény tette indokolttá.

A tájrendezési vizsgálat azzal, hogy feltárta a tervezett terület felhasználások, illetve beépítések által várható környezeti hatások mértékét, megalapozta a tervmódosítás megvalósításának jogszabályi és környezetvédelmi lehetőségét.

A terv és módosítása alapvetően nem eredményez az eredeti állapottól a megengedettnél kedvezőtlenebb környezeti hatásokat, így a hatásában távlatban elsősorban környezeti, tájképi, gazdasági, és társadalmi vonatkozásban minősül jelentősebbnek!

A tájrendezési vizsgálat a tájhasznosítási érdekeket szem előtt tartva megfelelőnek tartja a szerkezeti és szabályozási tervi célokat, azokat megfelelő részletességgel törekedett leírni és minősíteni. A teljes részletességű leírást a Településszerkezeti és Szabályozási terv módosító anyaga tartalmazza!

A várható hatások tekintetében megoldhatatlan ellentmondásokat nem talált.

A terv összességében biztosítja a fenntartható fejlődés gazdasági, infrastrukturális, települési és társadalmi feltételeit. Megfogalmazza a környezeti és természeti, ökológiai értékekkel való hatékony gazdálkodás eszközeit, céljait.

Összességében a tervmódosítás tájképre gyakorolt hatása a megengedett értékeken belüli változásokat eredményezi. Az elkészített tájrendezési vizsgálat, illetve tájrendezési értékelés a szerkezeti terv és szabályozási terv tájrendezési alátámasztó munkarészét megalapozó anyagként elfogadásra javasolt.

A tájrendezési értékelés alapján a területre vonatkozó szerkezeti és szabályozási terv módosítása elfogadásra javasolt.

Megjegyzés!

A tájrendezési értékeléshez tartozó, szerkezeti és szabályozási tervlapot a településrendezési tervdokumentáció tartalmazza!

Debrecen, 2019. 08.

Zsila László
Okl. táj- és kertépítész mérnök
Tk-09-0583/21

1.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

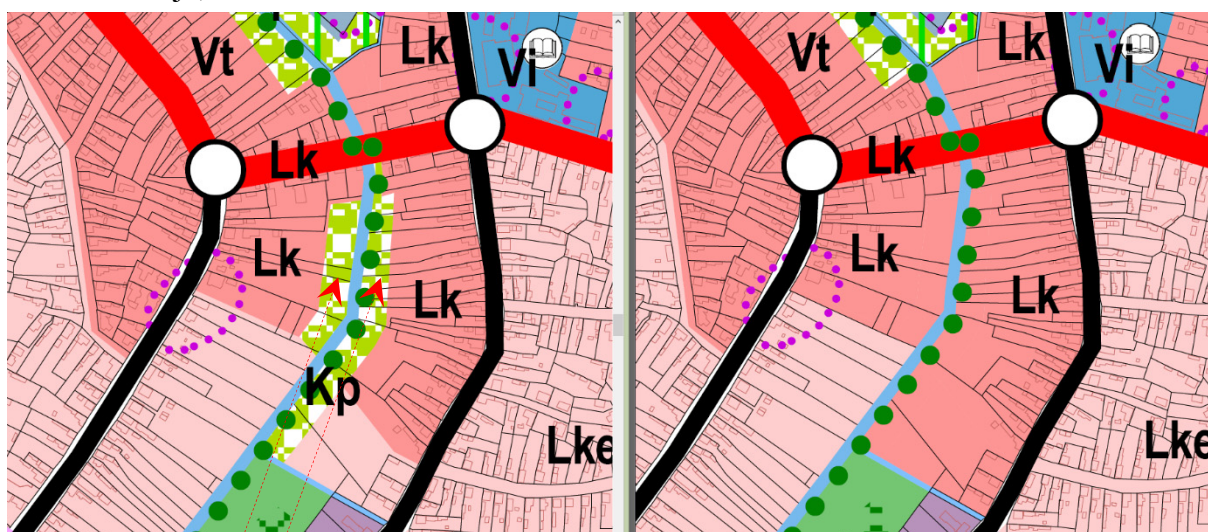
(javítva: 2020. szeptember)

A 2019. évi 1. sz. Településrendezési termódosítás során a valóságban új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, de a „c”-jelű módosítás a településszerkezeti terven változást eredményez, hiszen ott a telekvégekből kialakítandó közpark van ábrázolva.

Az a), b), e)- jelű szabályozási termódosítás a közterület határvonalának kiigazítását jelenti, a valós telekhasználthoz igazítva. Ennek településszerkezeti vonzata sincs.

A c)-jelű módosítás a településszerkezeti és a szabályozási termódosítását is igényli. Itt a tömbbelső tervezett feltárása kerül elhagyásra, a feltárással együtt kialakítani tervezett zöldterülettel együtt. (A valós állapotot tekintve, meglévő lakóterület lakóterületként kerül megtartásra.)

A biológiai aktivitásérték szinten tartását, jelen módosítás, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdés lehetőségét alapul véve, a korábbi (2017. és 2019. évben jóváhagyott) településszerkezeti termódosítások során keletkezett biológiai aktivitásérték többlet felhasználásával biztosítja, az alábbiak szerint:



A hatályos településszerkezeti term részlete

Tervezett módosítás részlete

Változás jele	Terület nagysága (Ha)	Változásjellege	Bio. aktivitás-érték a változás előtt	Bio. aktivitásérték a változás után	Bio. aktivitásérték változása
a	1,35	Kp -> Lk	1,35x6=8,1	1,35x1,2=1,62	- 6,48
A biológiai aktivitásérték összesített változása					- 6,48

Változás előtt: „Kp” A 3 hektárnál kisebb közpark biológiai aktivitásértéke hektáronként: 6,0

Változás után: „Lk” Kertvárosias lakóterület biológiai aktivitásértéke hektáronként: 1,2
beépítés sűrűsége: 1,5

A 2017. évi módosítás és 2018. évi módosítások következtében keletkezett biológiai aktivitásérték többlet $6,33 + 0,33 = + 6,66$

A Településrendezési eszközök 2019. évi 1. sz. (M3-számú) módosítása során adódó -6,48 biológiai aktivitásérték csökkenést a 2017. és 2018. évi módosítások során keletkezett +6,66 érték kompenzálja. Így a biológiai aktivitásérték egyenleg $\pm 0,18$.

(előzmények részletezése az alábbiakban.)

A biológiai aktivitásérték változása Hajdúszoboszló Településrendezési eszközök 2018. évi módosítása során:

Változás jele	Terület nagysága (Ha)	Változásjellege	Bio. aktivitásérték a változás előtt	Bio. aktivitásérték a változás után	Bio. aktivitásérték változása
a/1	2,77	Má->Ev	$2,77 \times 3,7 = 10,2$	$2,77 \times 9 = 24,93$	14,73
a/2	1,28	Mák-2->Kmű	$1,28 \times 3,7 = 4,74$	$1,28 \times 0,7 = 0,89$	-3,85
a/3	3,32	Má->Kmű	$3,32 \times 3,7 = 12,28$	$3,32 \times 0,7 = 2,32$	-9,96
b	Jóváhagyva: 49/2019.(III.21.) sz. önk. határozattal				+3,9
c/1	1,07	Kkegy->Lke	$1,07 \times 3 = 3,21$	$1,07 \times 2,7 = 2,89$	-0,32
c/2	0,18	Kkegy->Zkp	$0,18 \times 3 = 0,54$	$0,18 \times 6 = 1,08$	0,54
c/3	0,6	Kkegy->Zkp	$0,6 \times 3 = 1,8$	$0,6 \times 6 = 3,6$	1,80
d	0,96	Kid->Vt	$0,96 \times 1,5 = 1,44$	$0,96 \times 0,5 = 0,48$	-0,96
e	Jóváhagyva: 118/2019.(VII.04) sz. önk. határozattal				+7,25
f1	0,09	Köu->Zkk	$0,09 \times 0,6 = 0,054$	$0,09 \times 6 = 0,54$	0,486
f2	-	-	-	-	-
g	2,45	Má->Kmű	$2,45 \times 3,7 = 9$	$2,45 \times 0,7 = 1,71$	-7,29
A biológiai aktivitásérték összesített változása					+ 6,33

„e” 2018. évi 1/E sz. módosítás:

A 4804 j. út és vasút kereszteződésében a tervezett felüljáró elmaradása miatt, szintbeni útátjáró építésével kapcsolatos módosítás.

Változás jele	Terület nagysága (Ha)	Változásjellege	Bio. aktivitásérték a változás előtt	Bio. aktivitásérték a változás után	Bio. aktivitásérték változása
e1	0,66	Köu->Ev	$0,66 \times 0,6 = 0,396$	$0,66 \times 9 = 5,94$	5,544
e2	0,11	Köu->Gip	$0,11 \times 0,6 = 0,066$	$0,11 \times 0,4 = 0,044$	-0,022
e3	0,72	Köu->Lke	$0,72 \times 0,6 = 0,43$	$0,72 \times 3 = 2,16$	1,73
A biológiai aktivitásérték összesített változása					+ 7,252

„b” Beruházás megvalósítását szolgáló 0331/6 Hrsz-ú ingatlant és a biológiai aktivitásérték kompenzálása érdekében a 0261/1 Hrsz-ú ingatlant érintő módosítás.

Változás jele	Terület Nagysága (Ha)	Változásjellege	Biológiai aktivitásérték a változás előtt	Biológiai aktivitásérték a változás után	Biológiai aktivitásérték változása
b1	2,03	Ev->Kmű	$2,03 \times 9,0 = 18,27$	$2,03 \times 0,7 = 1,42$	-16,85
b2	2,5	Kmű->Ev	$2,5 \times 0,7 = 1,75$	$2,5 \times 9,0 = 22,5$	20,75
A biológiai aktivitásérték összesített változása					+3,9

Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek 2017. évi módosításakor keletkezett biológiai aktivitásérték többlet: **+ 0,33**

Jóváhagyva: 149/2018.(IX.13.) Kt. határozattal

A 2017. évi módosítás és 2018. évi módosítások következtében keletkezett biológiai aktivitásérték többlet $6,33 + 0,33 = + 6,66$

2. Közlekedési javaslatok (3.)

A 2019. évi 1. sz. településrendezési termódosítás a település meghatározó közlekedésszerkezetét nem érinti. A tervezett módosítások a közlekedési célú területeket, az alábbiak szerint érintik.

A-JELŰ TERÜLET:

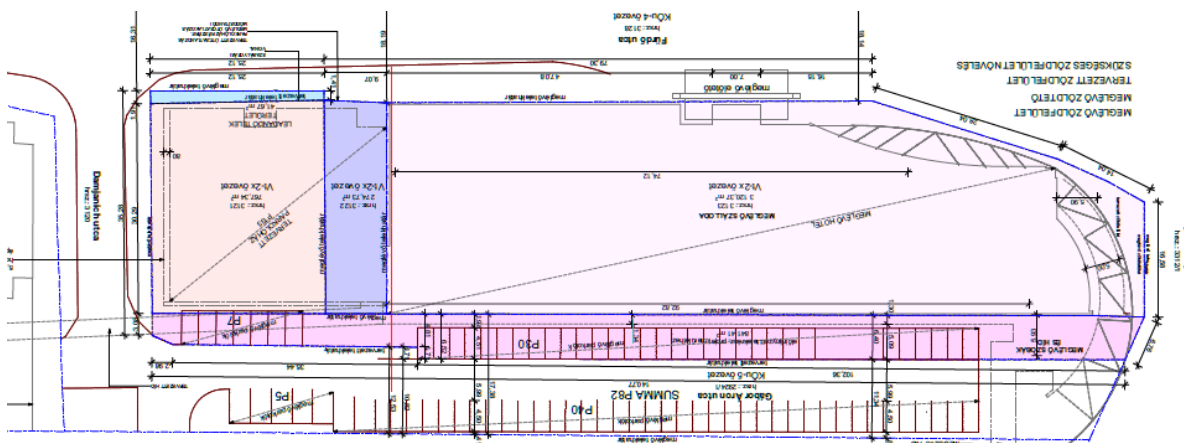
a Hajdúszoboszló Fürdő utca- Mátyás Király sétány sarkánál megvalósult Aqua-Sol Szálloda parkolóházzal történő bővítése

A javasolt módosítás során, a szálloda délnyugati oldalán, Gábor Áron utca szálloda felőli szélén elhelyezkedő személygépkocsi parkolók területe közlekedési célú övezetből (közterületből) a szálloda övezetébe kerül átsorolásra. Ez által (telekösszevonással) a szálloda ingatlana megnövelhető, mely a parkolóház építésének egyik feltétele.



A hatályos szabályozási terv részlete

A szabályozási termódosítás részlete

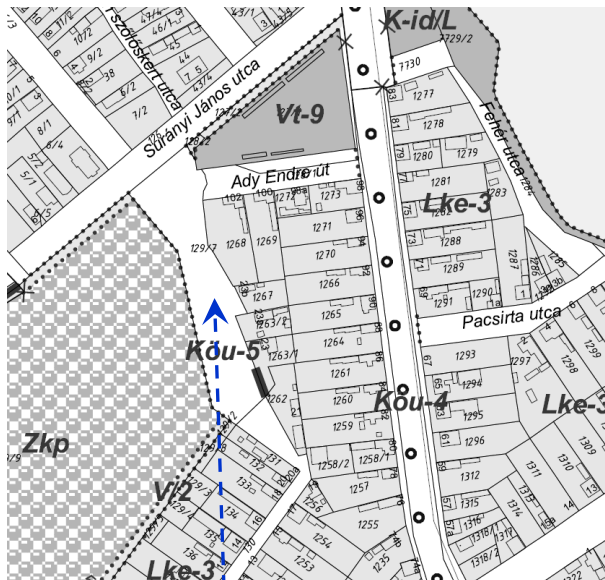


A rózsaszínnel jelölt közlekedési célú terület (a szálloda melletti parkolók) kerülnek átsorolásra, a Vt-2x jelű építési övezetbe.

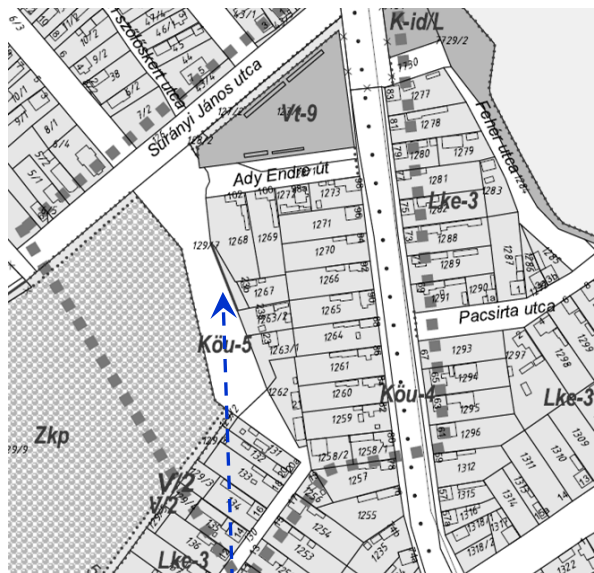
A tervezett módosításnak közlekedést érintő hatása nem lesz!

B-JELŰ TERÜLET:

A Bihari utca- Ady Endre utca sarkán található 1268 Hrsz-ú ingatlant érintő, 3 magánszemély által kezdeményezett szabályozási tervmódosítás, telekhatár korrekció végrehajtása érdekében. Az ingatlannál a valós telekhatár nem a járda vonalát követi.



Hatályos szabályozás



A szabályozási terv javasolt módosítása

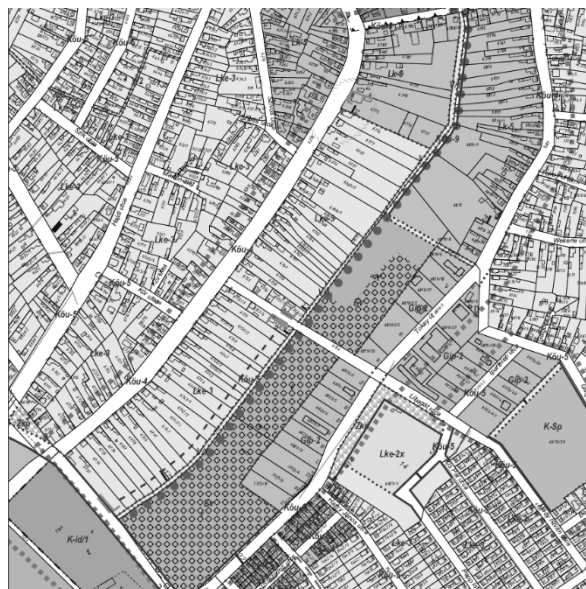
A tervezett módosításnak közlekedést érintő hatása nem lesz!

C-JELŰ TERÜLET:

Az Új utcától délre eső Kösely menti tömbfeltárást és tervezett utcanyitások helyett a Kösely mentén egy nem beépítésre kijelölt területsáv szabályozása, megtartva annak zöld jellegét, illetve biztosítva egy esetleges távlati beépítés lehetőségét. A szabályozási terv olyan értelmű módosítása vált szükségessé, ahol a tömbbelső feltárájának távlati biztosítását nem közlekedési célú területek szabályozása jelenti, hanem más szabályozási eszközök segítségével marad hozzáférhető a szükséges területsáv. (kötelező szabályozási vonal bevezetése az érintett ingatlanokon.



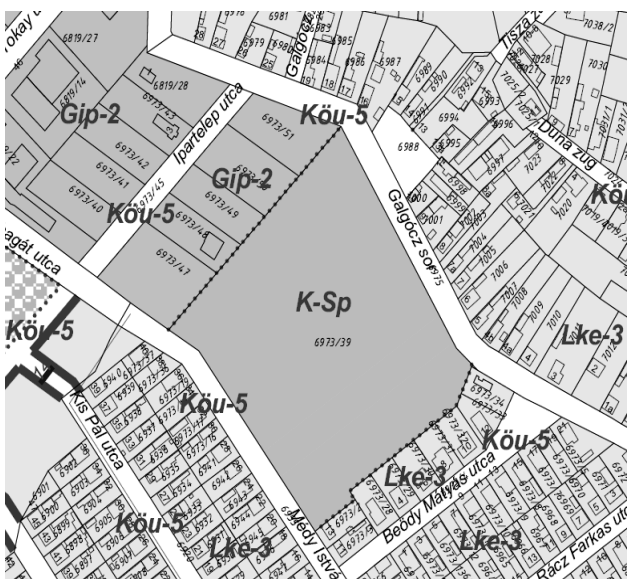
Hatályos szabályozás



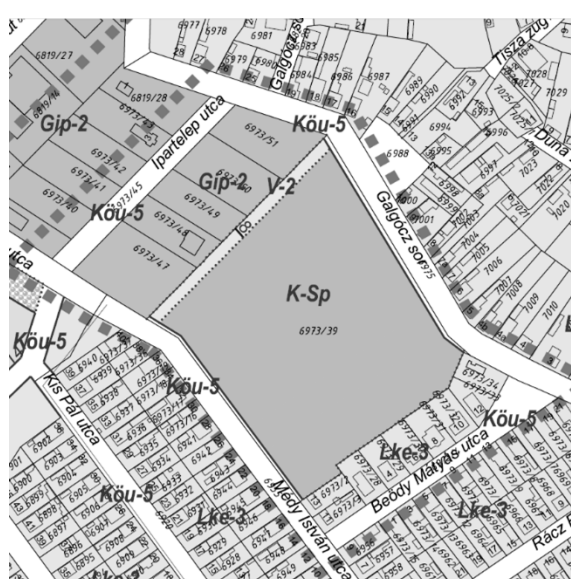
A szabályozási terv javasolt módosítása

E-JELŰ TERÜLET:

A Galgóc sor mellett található 6973/39 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos módosítás. A módosítás során a pályázati forrásból kialakított csatorna külön övezeti besorolást kap. A Galgóc sor és a Médya utca közterületi övezeti határát oly módon került kiszélesítésre, hogy az árok területe a közterületi övezetbe, az utca nyomvonalába essen.



Hatályos szabályozás



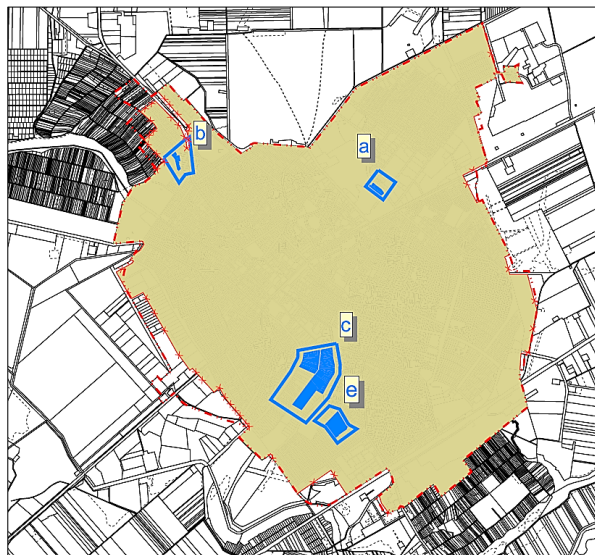
A szabályozási terv javasolt módosítása

A tervezett módosításnak közlekedést érintő hatása nem lesz!

3. Környezeti hatások és feltételek (5.)

Hajdúszoboszló város településrendezési eszközeinek 2018. évi 1/a-g számú módosítása során tervezett változások:

A településrendezési eszközök 2019. évi 1. sz. módosítása (jelen dokumentáció) 4 területegységet érint, melyek belterületen helyezkednek el.



- a) Parkolóház lehetőségének biztosítása szabályozási eszközökkel.
- b) Telekhatár korrekció, a kialakult terület-használathoz igazítva.
- c) Tervezett tömbbelső feltárás elhagyása, a távlati megvalósítás szabályozási feltételeinek biztosításával.
- e.) Szabályozási vonal korrekciója, vízelvezető árkok közterületbe helyezése érdekében.
- d.) Helyi Építési szabályzat módosításai a használatból adódó önkormányzati tapasztalatok alapján.

A tervezett módosítás környezeti hatásai:

a. -jelű módosítás:

Parkolóház lehetőségének biztosítása szabályozási eszközökkel.

A javasolt módosítás ugyan a területtel délnyugaton határos Gábor Áron utca szabályozási szélességét a jelenlegi 18- 17 méterről 12-11 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.

Az építési övezetre vonatkozó hatályos helyi előírás a megengedett legnagyobb építménymagasság tekintetében módosul.

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 igény került a beruházó részéről megfogalmazásra. 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 településképi szempontokat is figyelembe véve, a helyi tervtanács megtárgyalta a tervezett parkolóház környezethez való illeszkedését, és a legnagyobb homlokzatmagasság 15,0 méterre való növelését támogatta, az ettől nagyobb érték megengedését, azonban nem.**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb széles- sége (m)	legki- sebb mély- sége (m)	legnagyobb beépített- sége % *	legkisebb zöldfelü- lete %	
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 < 15,0

A Hész javasolt módosítása a „Vt-2x”-jelű építési övezetben meghatározott, megengedett legnagyobb homlokzatmagasságot 12,5 méterről **15,0** méterre tervezi megemelni.

A tervezett parkolóház a környezetében így is jelentős tömeget képvisel, ezért annak építészeti megfogalmazása nagy figyelmet és szakmai tudást igényel. Javasolt az építészeti tervezet előzetesen helyi építészeti tervtanáccsal véleményeztetni.

b. -jelű módosítás:

Telekhatár korrekció, a kialakult területhasználathoz igazítva.

A Bihari utca- Ady Endre utca sarkán található 1268 Hrsz-ú ingatlant érintő, 3 magánszemély által kezdeményezett szabályozási termódosítás, telekhatár korrekció végrehajtása érdekében. Az ingatlanál a valós telekhatár nem a járda vonalát követi.

A tervezett szabályozási termódosítás rendezettebb településképet és az érintett tulajdonosok számára előnyösebb és egyértelműbb telekhasználatot eredményez.

c.- jelű módosítás:

Tervezett tömbbelső feltárás elhagyása, a távlati megvalósítás szabályozási feltételeinek biztosításával.

Az Új utcától délre eső Kösely menti tömbfeltárást és tervezett utcanyitások a szabályozási termvből elhagyásra kerülnek. Ez nem jelenti azt, hogy végérvényesen megszűnt a tömbbelső feltárásának, beépítésének lehetősége, csupán a közvetlen kártérítési kötelezettségek, korlátozások szűnnek meg. Olyan szabályozás került kidolgozásra, mely kötelező építési vonalak alkalmazásával segít beépítetlenül tartani azokat a területsávokat, ahol igény esetén a tömbbelsőbe bevezető utcák megvalósíthatóak lesznek.

e. -jelű módosítás:

Szabályozási vonal korrekciója, vízelvezető árkok közterületbe helyezése érdekében.

A Galgóc sor mellett található 6973/39 hrsz-ú ingatlanal kapcsolatos módosítás. A módosítás során a pályázati forrásból kialakított csatorna külön övezeti besorolást kap. A Galgóc sor és a Médy utca közterületi övezeti határát oly módon kerül kiszélesítésre, hogy az árok területe a közterületi övezetbe, az utca nyomvonalába essen. A tervezett módosításnak környezeti hatásai nincsenek, hiszen csak „formális” módosításra kerül sor.

d. -jelű módosítás:

Helyi Építési szabályzat módosításai a használatból adódó önkormányzati tapasztalatok alapján.

Hész. 5.§ (2)

A zárt sorú beépítési mód helyi kiegészítő szabályai között olyan előírás szerepel, mely 12 méter mélységig teszi kötelezővé tűzfal építését. E mögött, az oldalhatáron álló beépítési mód szerint lehet az épületet kialakítani. Ennek célja, a túlságosan nagyméretű tűzfalak elkerülése.

Az építéshatósági gyakorlat alapján, az önkormányzat kezdeményezte, hogy a tűzfal építésének kötelezettsége 6,0- 12, 0 méter közötti intervallumban legyen megállapítva.

*„A zárt sorúsítás érdekében, az építési vonaltól számított **legalább 6 méter, de legfeljebb 12 méter** mélységig épületet a zárt sorú beépítésre vonatkozó általános szabályok betartásával, kell helyezni. Az e mögött lévő építési helyen belül, a Vt-1 jelű övezet kivételével, a tömbben kialakult hagyományos építési oldallal szemközti telekhatár mentén azonban az oldalkertnek megfelelő szélességű területsávban épületet nem lehet elhelyezni.”*

Hész. 9.§ (1)

Az előkertek, illetve az épületek utcavonalhoz viszonyított elhelyezkedését, távolságát szabályozó helyi előírás és ezzel együtt, a Hész. „Előkertek szabályozása” c. mellékletének módosítását kezdeményezte az önkormányzat. Több esetben problémát jelentett, hogy a szabályozás által előírt előkert méret, nem felelt meg a kialakult helyzetnek, illetve az összetett (vegyes) állapotot nem tudta „lekövetni”.

A probléma megoldására három intézkedést tett, a tervezett Hész- módosítás.

- a) A Hész. mellékletét képező tervlap több helyen változtatásra került.
- b) A „Normál méretű előkert” mérete 5 méter helyett, 3-5 méter közötti intervallumban került meghatározásra.
- c) A „Nagyméretű előkertes beépítés” kötelező 10 méter helyett, az attól távolabbi épületelhelyezést is megengedi.

„Előkertek

c) *Az építési hely értelmezését és lehatárolását, továbbá az épületek utcavonalhoz viszonyított elhelyezkedését meghatározó kötelező építési vonal helyzetét a Hész. 5. melléklete határozza meg az utcában kialakult jellemző állapot, és a településképi elvárások figyelembevételével, az alábbi kategóriák szerint:*

- aa) *előkert nélküli beépítés, utcavonalon meghatározott kötelező építési vonallal*
- ab) *előkert nélküli beépítés, választható (utcavonalon vagy attól hátrébb, de legfeljebb 5 méterre meghatározott) elhelyezkedésű építési vonallal.*
- ac) *előkertes beépítés, kisméretű (1-3 méter közötti méretű előkerttel, mely egyben kötelező építési vonal is)*
- ad) *előkertes beépítés, normálméretű (3-5 méteres előkerttel, , mely egyben kötelező építési vonal is)*
- ae) *előkertes beépítés, nagyméretű (10 méter előkerttel, választható **–előkert vonalán, vagy attól távolabbi** épület elhelyezéssel)*
- ag) *előkertes beépítés – egyedi/ kialakult”*

4. A hatályos Településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A módosítások közül a "C" területegységre vonatkozó módosítás jár a Településszerkezeti terv módosításával együtt. Az összhangot a módosítás teremti meg!

5. Beépítési terv (8.)

Az „a”-jelű szabályozási tervmódosítás vonatkozásában van szükség beépítési terv- javaslat bemutatására.

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 m ²
Tervezett parkolóház beépített területe:	846,13 m ²

Összes tervezett beépített terület: 3550,81 m²

■ Telek terület számítás:

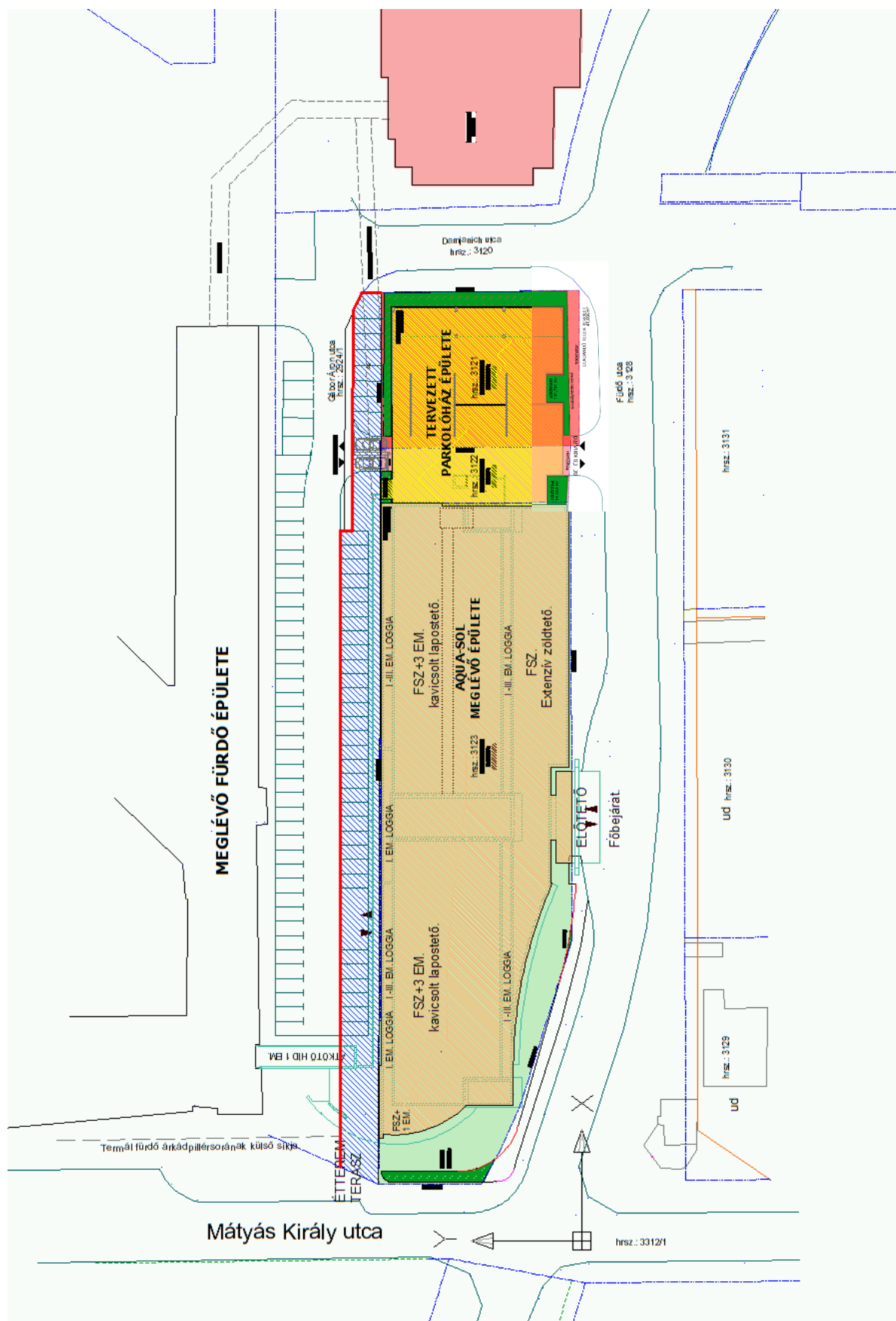
Hrsz: 3123:	3128 m ²
3122:	272 m ²
3121:	809 m ²

tervezett telekbővítés: 818 m²

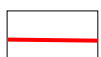
Összes telekterület: 5027 m²

■ Telek beépítettsége:

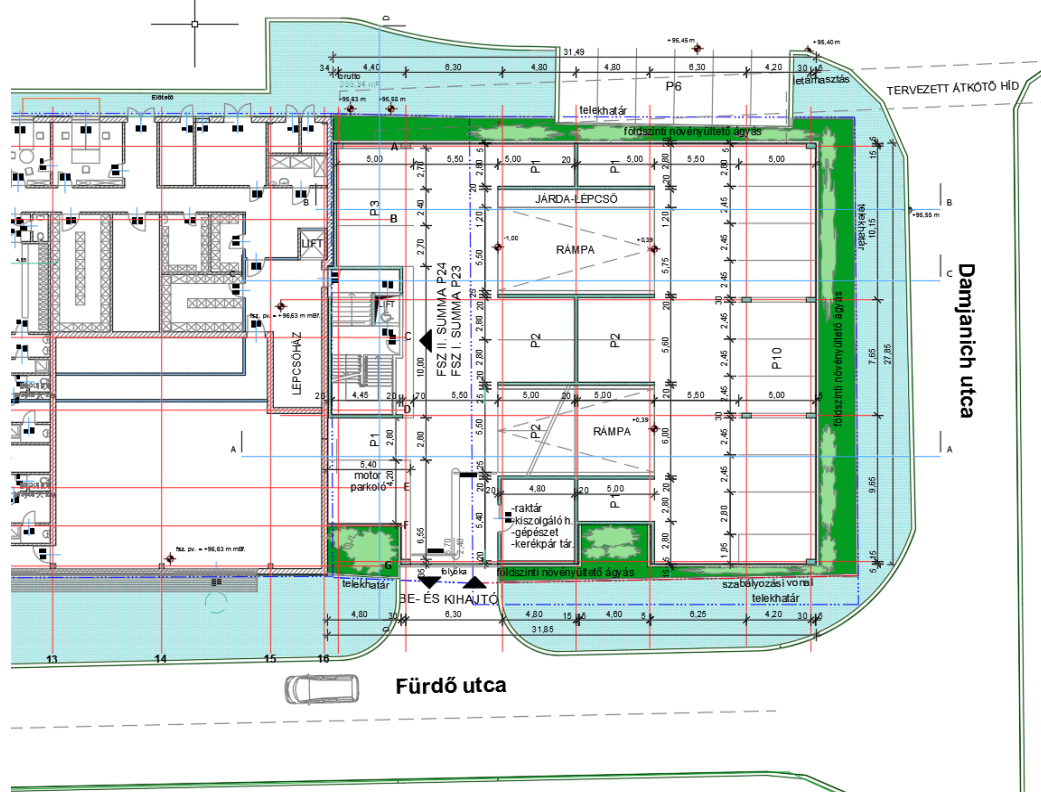
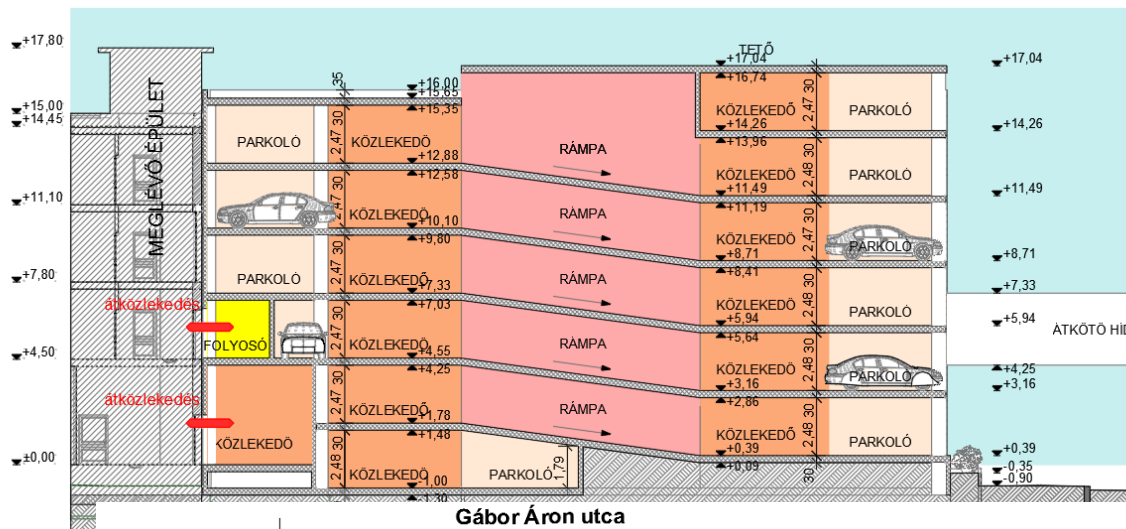
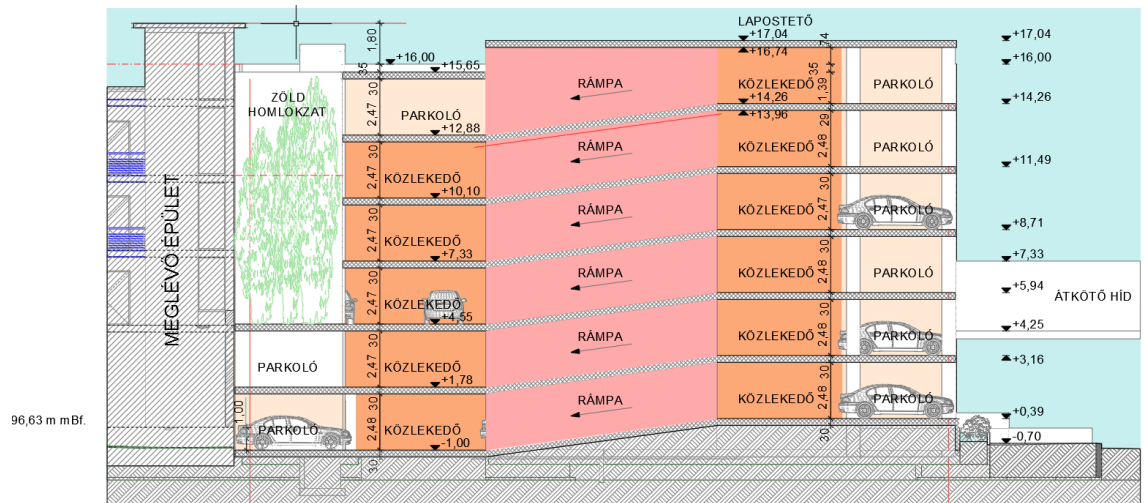
Beépítettség a parkolóház megépítése után, a fenti Hrsz-ú ingatlanok összevonásával, és a szabályozási tervmódosítás által biztosított telek kiegészítéssel: 70,63 %



A szabályozási tervmódosítás által biztosított telek kiegészítés



Tervezett szabályozási vonal



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
Városi Főépítész
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
E-mail: tokai.g@netform.hu
Szobaszáma: A/24
Telefonja: +3630/678-8942
Ikt.:1506-25/2018

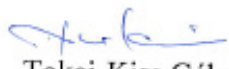
Cívisterv Várostervező és Építész Iroda Bt.
4031 Debrecen,
Derék u. 245.

Tisztelt Címzett!

A Hajdúszoboszló Város Önkormányzatával megkötött 2019. évi M-3 jelű TRT módosításhoz a 314/2012.(XI.8.)Korm. rendelet felhatalmazása alapján tájékoztatom, hogy a 2016-ban elfogadott településrendezési eszközökhöz készített megalapozó vizsgálatok felhasználhatóak. A tervezett módosításokhoz – tekintettel azok városban betöltött helyére, szerepére és súlyára – az alábbi vizsgálatokat tartom indokoltnak elvégezni:

- A módosítás során elérendő célok összefoglalása
- A változással érintett területek környezeti adottságai
- Tájrendezés
- Zöldfelületi rendszer vizsgálata
- Biológiai aktivitásérték változása
- Közlekedési javaslatok
- Környezeti hatások
- Országos és megyei területrendezési tervekkel való összhang igazolása

Hajdúszoboszló, 2019. január 21.


Tokai-Kiss Gábor



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
Városi Főépítész
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
E-mail: tokai.g@netform.hu
Szobaszáma: A/24
Telefonja: +3630/678-8942
Ikt.:1506-25/2018

Cívisterv Várostervező és Építész Iroda Bt.
4031 Debrecen,
Derék u. 245.

Tisztelt Címzett!

A Hajdúszoboszló Város Önkormányzatával megkötött 2019. évi M-3 jelű TRT módosításhoz a 314/2012.(XI.8.)Korm. rendelet felhatalmazása alapján tájékoztatom, hogy a 2016-ban elfogadott településrendezési eszközökhöz készített megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek felhasználhatóak.

A tervezett módosításokhoz – tekintettel azok városban betöltött helyére, szerepére és súlyára – az alábbi alátámasztó munkarészeket tartom indokoltnak elvégezni:

- Tájrendezés, zöldfelületi rendszer fejlesztése, biológiai aktivitásérték változásának bemutatása
- Közlekedési javaslatok
- Környezeti hatások és feltételek ismertetése
- Településrendezési javaslatok, változások bemutatása
- A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, a tervezett változások összhangjának igazolása a magasabb rangú tervekkel

Hajdúszoboszló, 2019. január 21.


Tokai-Kiss Gábor

