

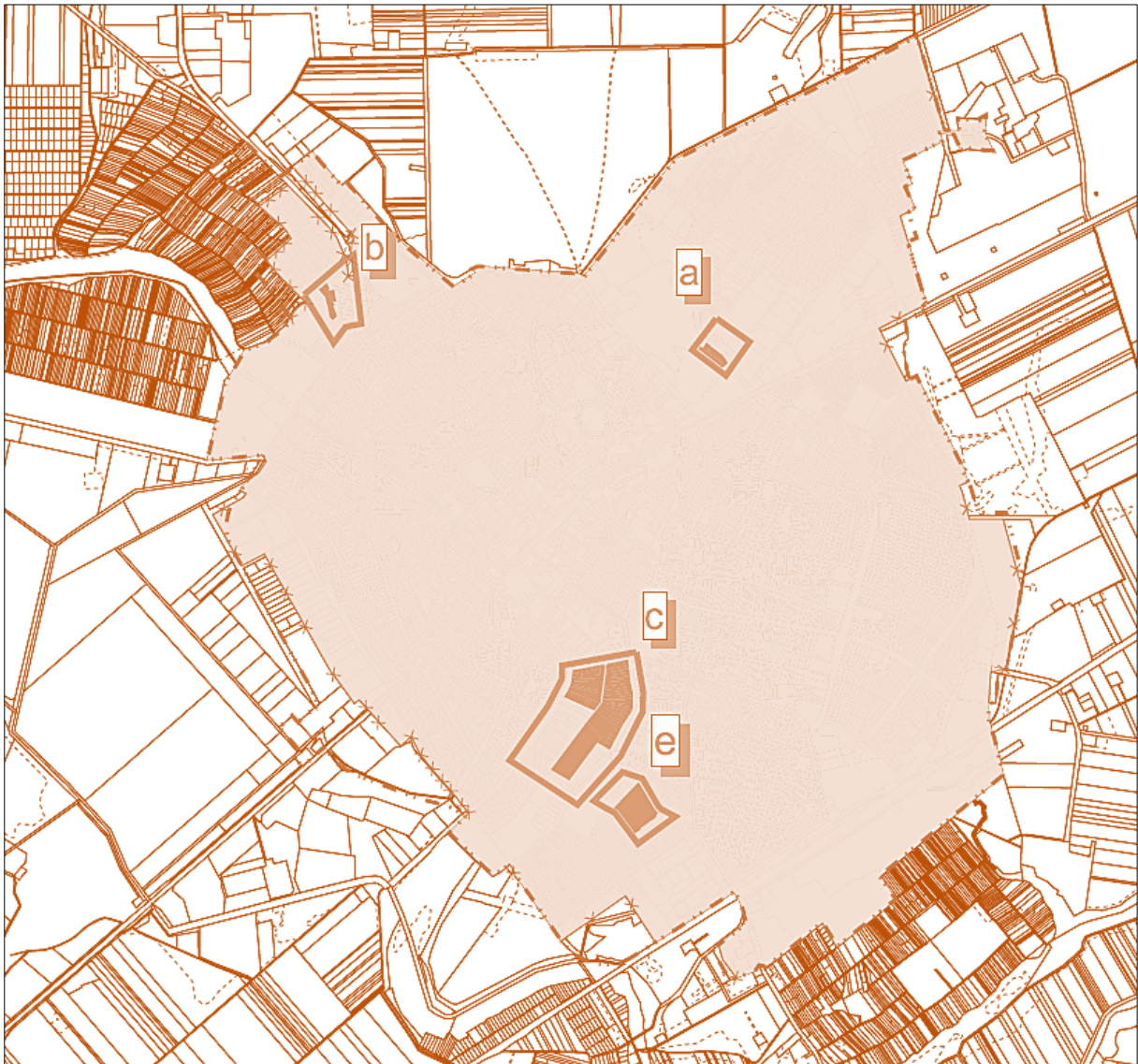
III. Fejezet

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.

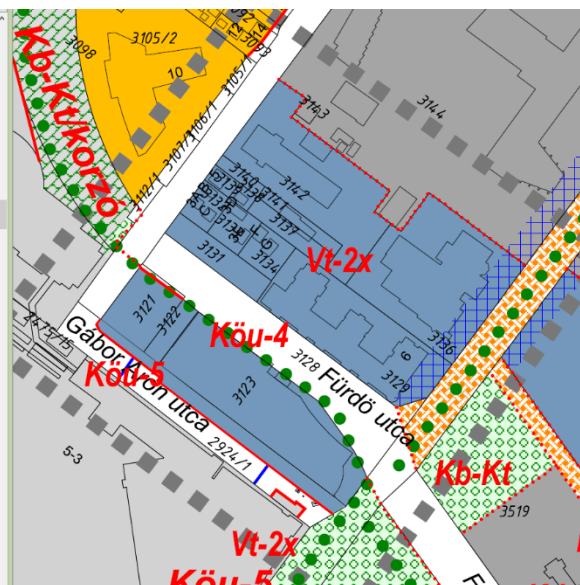
A településrendezési tervmódosítás a tervezett módosítás jellegét figyelembe véve, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§. szerinti, egyszerűsített eljárás keretében történhet.

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.



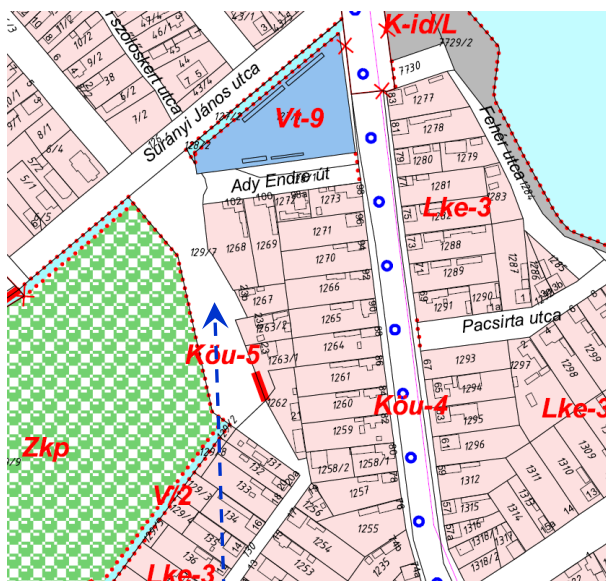
Hatályos szabályozás



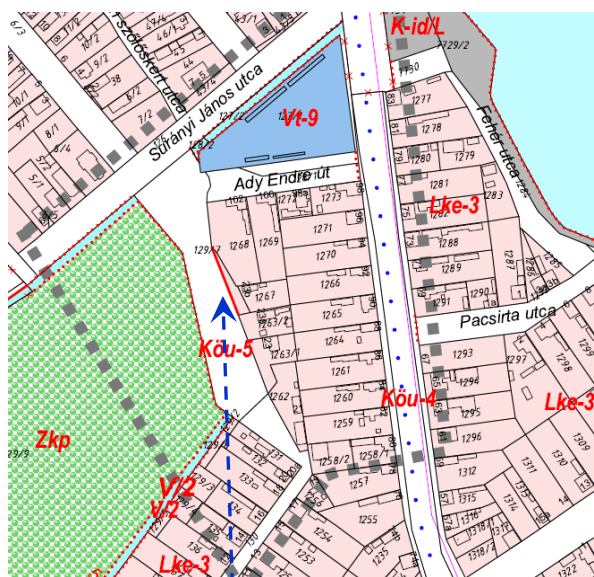
A szabályozási terv javasolt módosítása

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 lakótömbök közepén vezet át. Régóta megfogalmazott igény, a hosszú telkek megosztása és új lakóterületként történő hasznosítása. Ennek előfeltétele a tömbbelső feltárázó 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.

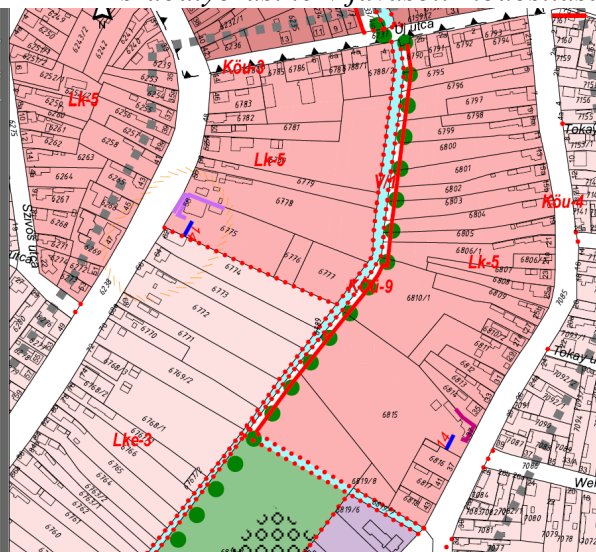
A szabályozási terv olyan értelmű módosítása vált szükségessé, ahol a tömbbelső feltárájának távlati biztosítását nem közlekedési célú területek szabályozása jelenti, hanem más szabályozási eszközök segítségével marad hozzáférhető a szükséges területsáv. (kötelező szabályozási vonal bevezetése az érintett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



Hatályos szabályozás



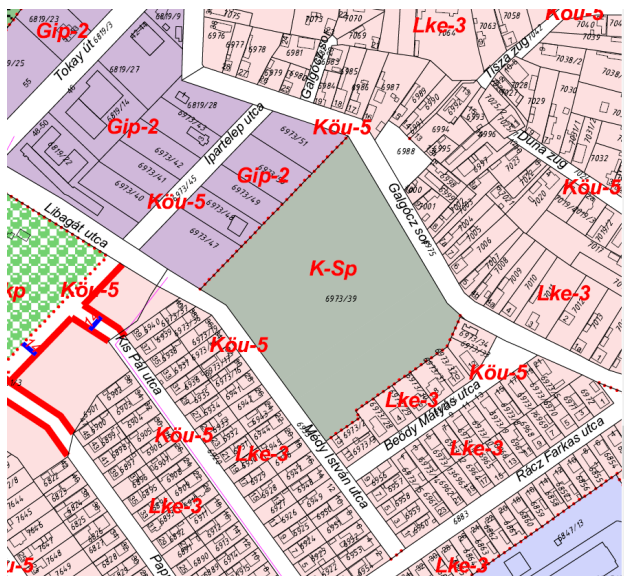
A szabályozási terv javasolt módosítása



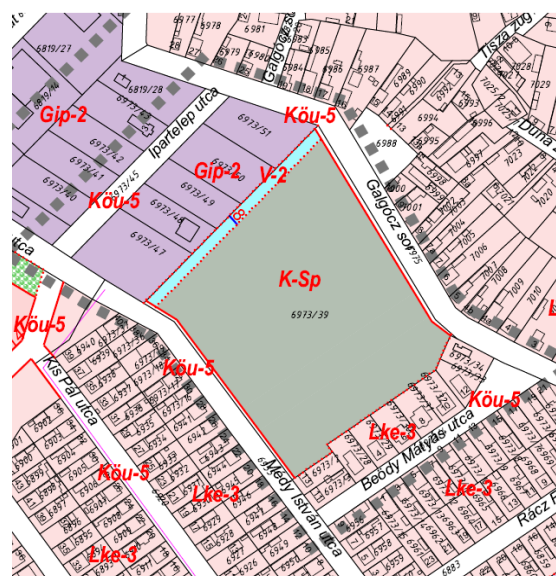
E-JELŰ TERÜLET:

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 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