

III. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

III/1. Szabályozási koncepció, a szabályozási terv módosítása

Hajdúszoboszló város új Településrendezési eszközeit 2016 május hónapban fogadta el a város képviselő-testülete. Jelen 2025. évi M14.- számú módosításra két témakörben kerül sor, ami új beépítésre szánt terület kijelölése miatt, egy harmadik „területegységre vonatkozó módosítást is szükségessé tesz, ahol új erdő terület kerül kijelölésre.)

- 1.) A Tokay és Bajcsy Zsilinszky utcák déli végénél elhelyezkedő 7764 hrsz-ú „K-id-1” –jelű (idegenforgalmi célú különleges) építési övezetbe sorolt terület északkeleti szélét érintő, tervezett út elhagyását célzó módosítás kezdeményezése.

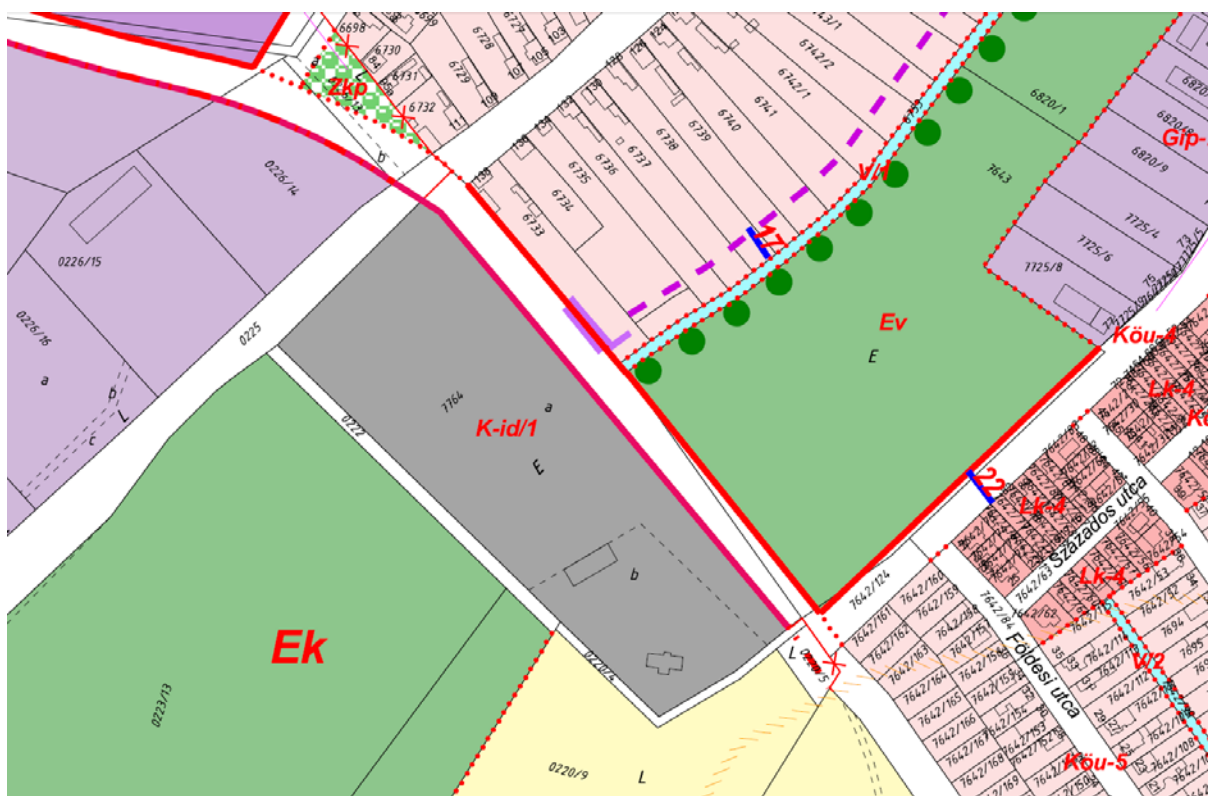
A belterület délkeleti szélén korábban tervezett külső elkerülő út (országos mellékút) déli, vasúti pályatest melletti szakasza, mely a Szováti úttal teremtett volna kapcsolatot, az út kiépítésével érintett gazdasági terület kezdeményezésére a rendezési tervből elhagyásra került. Az elkerülő út tervezett délkeleti szakasza így megvalósíthatatlanná vált. A településszerkezeti terv ezzel összhangban történő módosítása, a visszamaradó szakaszt a Rácz Farkas utcától az egykori 4. sz. út városba bevezető szakaszáig, helyi gyűjtőút kategóriába helyezte át.

Jelen, kezdeményezett módosítás a Tokay utca- Bajcsy Zs. utca közötti tervezett szakaszt hagyja el. A Bajcsy Zs. utcától északi irányban tervezett szakasz továbbra is gyűjtőút marad, ami az ugyancsak gyűjtőútnak minősített Bajcsy Zs. utcával teremt szerkezeti kapcsolatot.

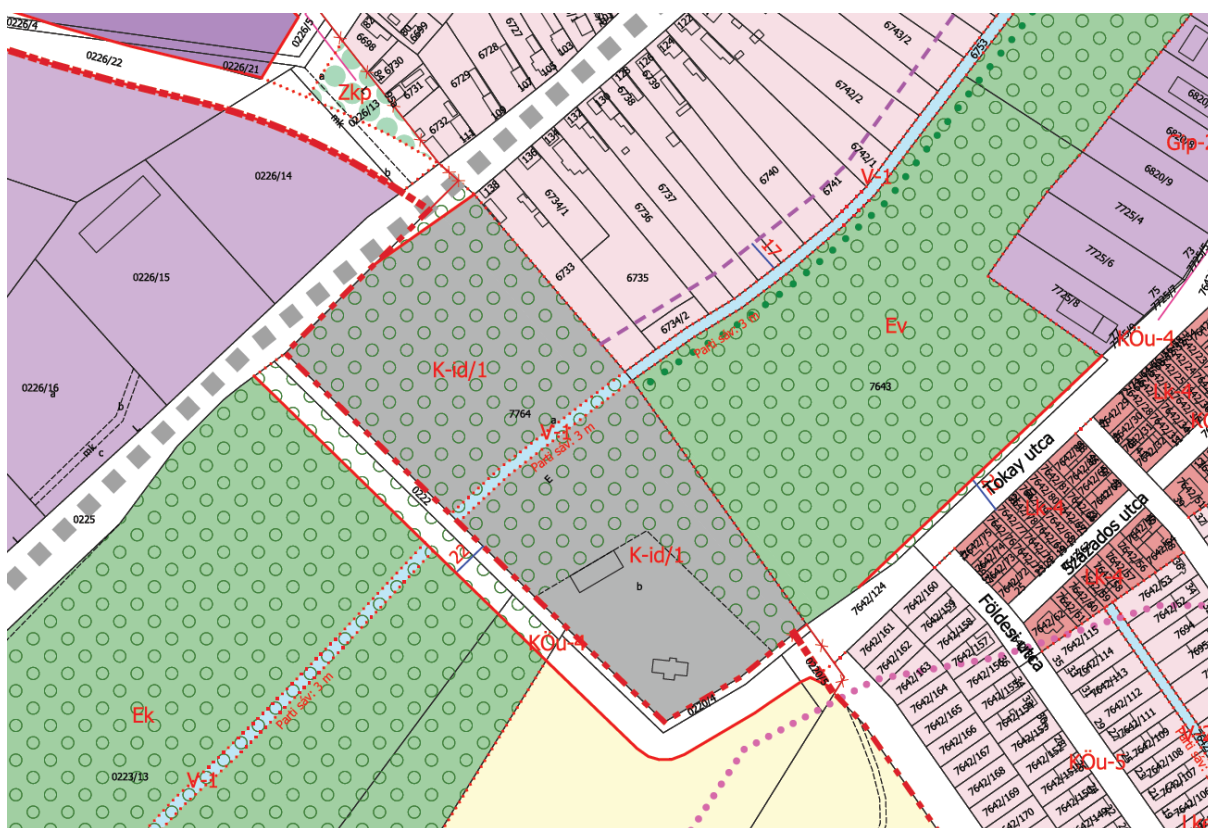
A hatályos településrendezési tervből elhagyni kért, mintegy 500 méter hosszúságú tervezett új útszakasz, kisajátítással együtt járó jelentős költsége nem áll arányban azzal az előnnyel, hogy egyrészt a délkeleti lakóterületek rövidebb úton érhetnék el az egykori 4. sz. út településről délkeleti irányban kivezető szakaszát, az ott lévő élelmiszer áruházakat. Továbbá a Tokay utca melletti ipari gazdasági területek megközelítése sem tevődik át délkeleti irányba, hanem a jelenlegivel megegyező marad. Javasolható e helyzet javítása érdekében, az idegenforgalmi célú terület délnyugati oldala mellett meglévő út gyűjtőútként történő kiépítése. Ezt tartalmazza a szabályozási tervmódosítás tervezete.

A két útszakasz elhagyásának előnye, hogy a 7764 hrsz-ú ingatlanon kijelölt és részben már meg is valósult idegenforgalmi célú terület közvetlen kapcsolata a területéhez észak-keleti oldalon csatlakozó erdővel megmarad.

A 7764 hrsz-ú ingatlant két részre osztja a Kösely vízfolyás, de ez a földhivatali nyilvántartási térképen nem jelenik meg. A módosítás során, egyeztetve a tulajdonossal, az önkormányzattal és a vízfolyás kezelőjével a vízfolyás „vízgazdálkodási övezetként” kerül kiszabályozásra.



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

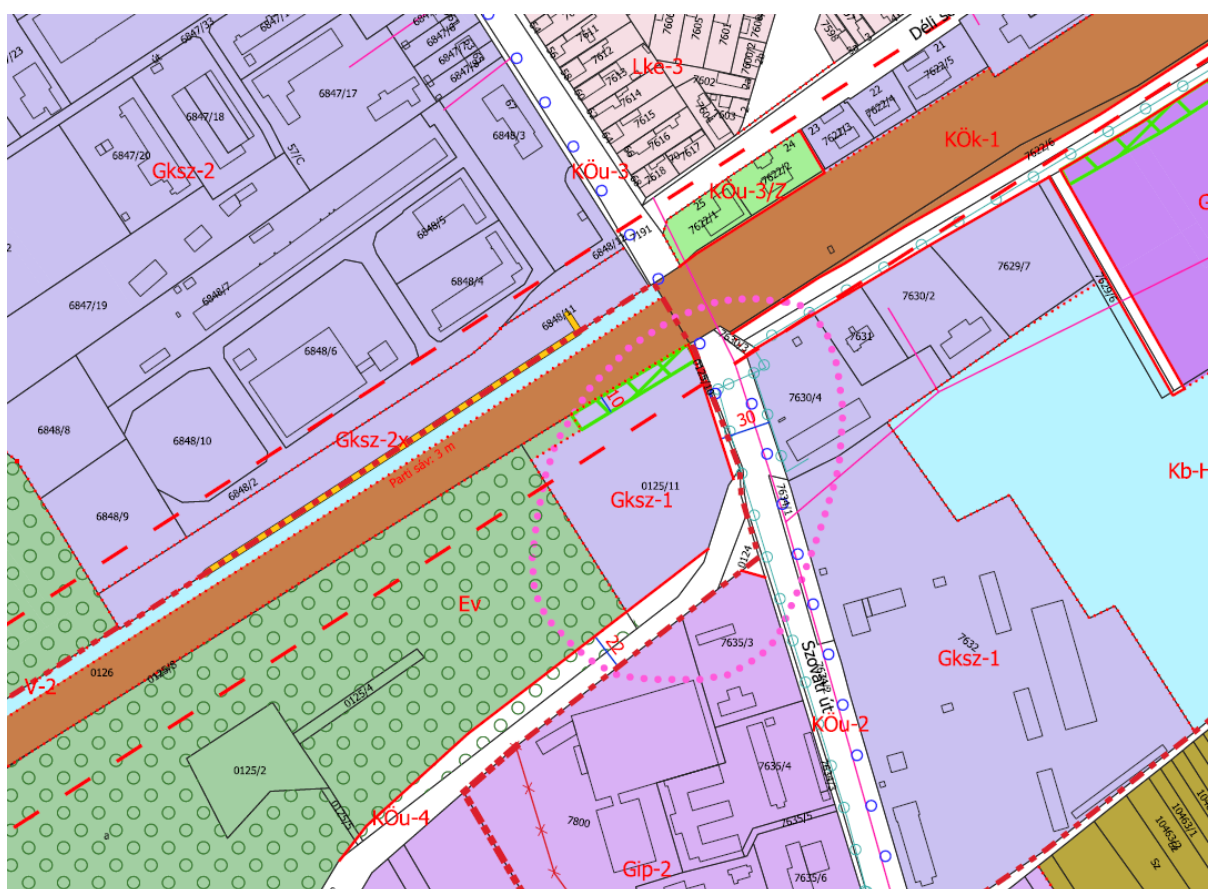
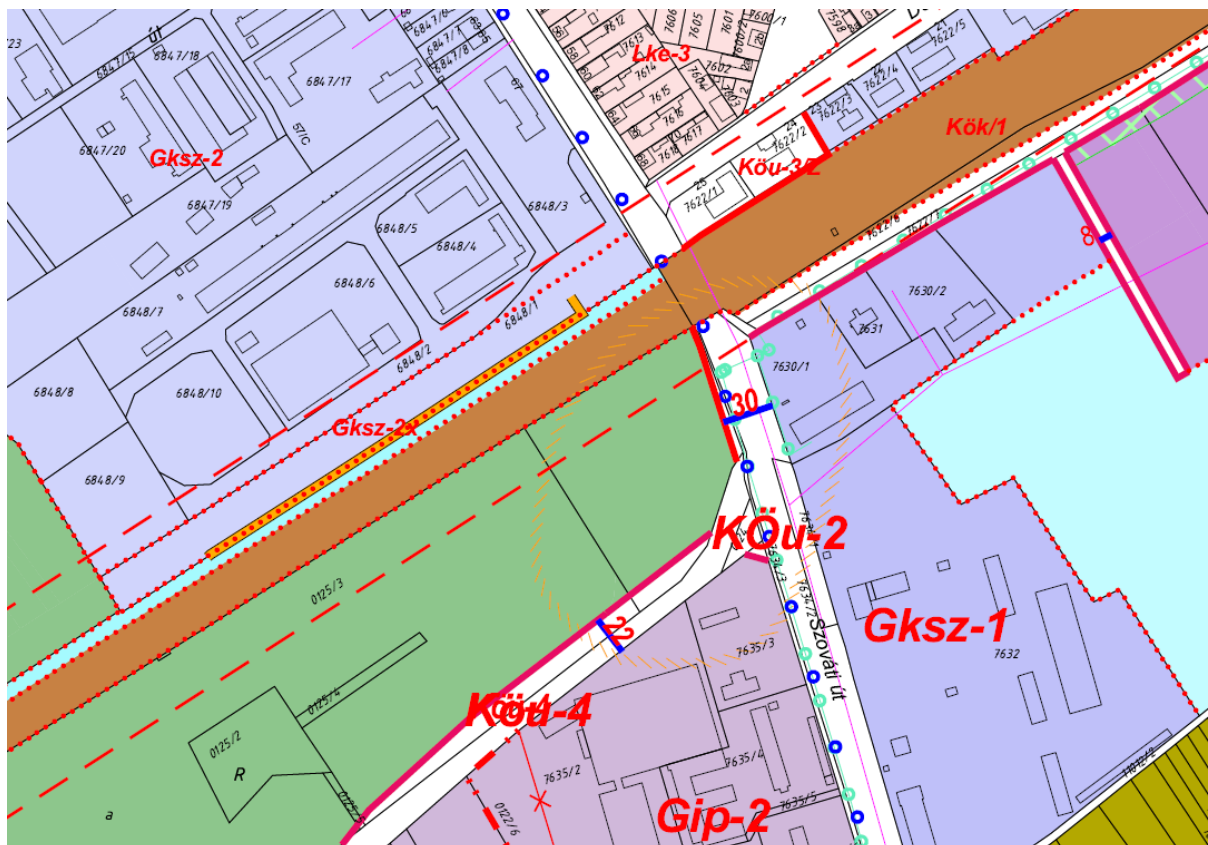
- 2.) A Szováti út Budapest-Záhony vasútvonal kereszteződésének délnyugati részén elhelyezkedő 0125/11 Hrsz-ú, művelésből kivett, de hatályos a rendezési tervben védőerdő övezetbe sorolt ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe történő átsorolása.

A módosítás során, a Szováti út Budapest-Záhony vasútvonal kereszteződésének délnyugati részén elhelyezkedő 0115/1 Hrsz-ú, művelésből kivett, de hatályos a rendezési tervben védőerdő övezetbe sorolt ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe történő átsorolása történik.

A terület már a 2014. évben és később a 2016. évben elfogadott új Rendezési tervben is, a korábban itt tervezett vasúti felüljáró kialakításához szükséges közlekedési területbe részben pedig a közlekedési területek által közrefogott, zöldterületbe sorolta. 2018. évben, a vasúti pályaszakasz rekonstrukciójakor, a MÁV vezetése azt a döntést hozta, hogy korábbi döntésüket megváltoztatják, és „csak” szintbeli vasúti átjáró kerül kiépítésre. Akkor az a döntés született, hogy a 0125/11 hrsz-ú (jelen módosítási kezdeményezéssel érintett) ingatlan a hozzá délnyugati oldalon csatlakozó erdőövezettel azonos felhasználásba kerüljön.

Az ingatlan művelésből kivett terület. környezetében, a vasút túloldalát is ide számítva, gazdasági területek találhatóak. Megközelítése a vasúti átjáró közelsége miatt a Szováti útról ugyan nem engedélyezhető, de a telek déli oldala felől, a Szováti úthoz csatlakozó, iparterületet feltáró útról biztosítható.

Az ingatlan vasút felőli szélén egy telken belüli, mintegy 15 méter szélességű védőfásítást ír elő a szabályozási tervmódosítás tervezete, mely vizuális (esztétikai) lehatárolást eredményez majd, a jelentős forgalmú vasúti pályaszakasz, illetve vasútállomás felé.



2/b.) Jogszabályi – kompenzációs kötelezettségből adódó „járulékos” rendezési termódosítás.
(Új erdőövezet kijelölése „K-közl” beépítésre szánt különleges építési övezetbe sorolt terület egy részéből, az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt. 013/2-3-hrsz)

Tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti a tervezett módosítás, a vonatkozó jogszabály alapján, azonos nagyságú (hatályos terven szereplő) beépítésre szánt fejlesztési területet kell visszasorolni, erdő, vagy zöldterület övezetbe.

A 2023. év végén készült másik rendezési termódosítás során, ahol a 4. sz. főút négysávosításával kapcsolatosan került körforgalmú csomópont számára terület kijelölve, kérdésként vetődött fel, az úttervezők felé, hogy a hatályos szabályozási terven szereplő, „K-közl” beépítésre szánt különleges építési övezetbe sorolt területre vonatkozó, fejlesztési szándék van-e?

Válaszukban jelezték, hogy ilyen célú területre nem tartanak igényt.

Ebből adódott a lehetőség, hogy e terület beépítésre szánt funkcióját indokolt megszüntetni, és a jelen módosítás során annak egy részét, (a közigazgatási terület szélén) a tervezett új beépítésre szánt terület jogszabályi előírás szerinti kompenzálásához felhasználni, erdő övezetbe átsorolni.

A vonatkozó jogszabály alapján, az újonnan kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület (tervezett gazdasági terület) nagyságának megfelelő területet + 25% nagyságú területet erdőövezetbe (vagy zöldterülete) övezetbe kell átsorolni.

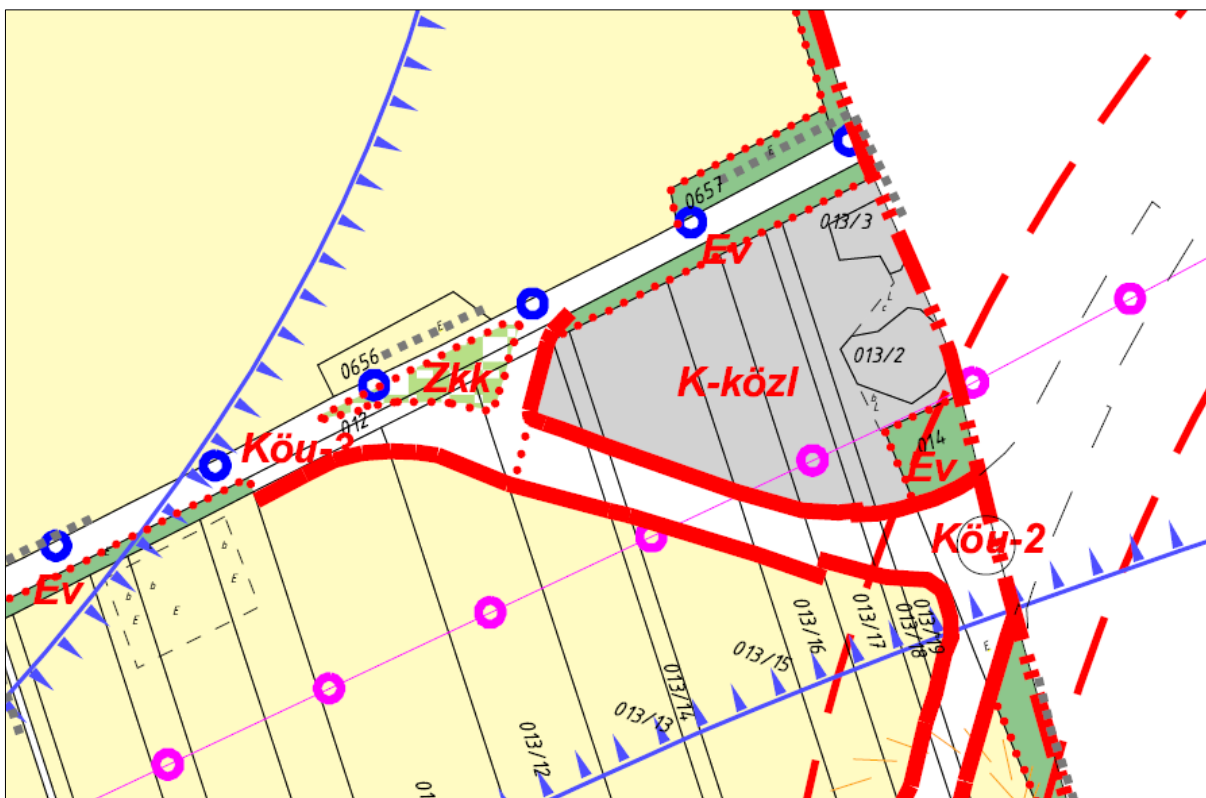
A hatályos rendezési tervben 6,31 ha nagyságú terület van „K-közl” célú beépítésre szánt különleges övezetbe sorolva, melyből az alábbi számítás szerint szükséges nagyságú területet „Eg”-jelű gazdasági erdőövezetbe kerül átsorolásra.

A 0125/11 hrsz-ú (jelen módosítási kezdeményezéssel érintett) ingatlan nagysága, melyből új beépítésre szánt terület alakulna ki a tervezet alapján: 0,999 ha.

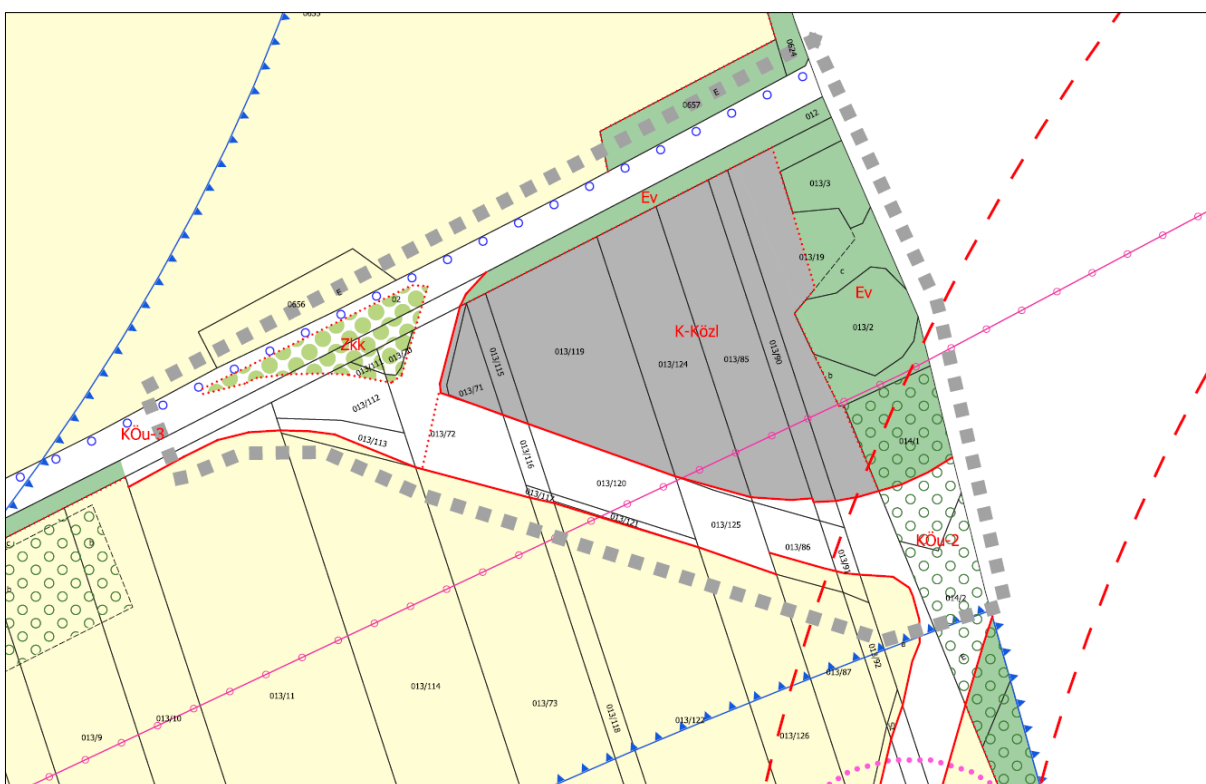
A jogszabályi kötelezettség alapján: $0,999 \times 1,25 = 1,248$ ha nagyságú erdőterület kijelölési kötelezettség áll fenn.

A módosítás során kijelölt új erdőövezet összesen: 1,329 ha, ami nagyobb, mint a minimálisan elvárt 1,248 ha.

Terület-egység	Kijelöléssel érintett ingatlan (hrsz)	Méret (ha)	Előző általános használat	Új általános használat	Régi BIA	Új BIA	BIA érték egyenleg
M14/2	0125/11	0,99995	Ev	Gksz-1	8,99955	0,39998	-8,59957
M14/2	0125/11	0,03539	Ev	Ev	0,31851	0,31851	0
M14/2	013/3; 013/19; 013/2;	1,32977	K-Közl	Ev	0,664885	11,96793	11,303045
							2,703475



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása