

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata

Hajdúszoboszló, Hősök tere 1. szám

Czeglédi Gyula

Polgármester Úr

részére

tárgy: HÉSZ módosítására vonatkozó kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Azzal a kérrrel fordulok Tisztelt Polgármester úrhoz és Önön keresztül a Tisztelt Képviselő testülethez, hogy a Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő- Testületének 4/2016.(V.26.) sz. önk. rendelete, a 12/2018.(IX.13.), 6/2019.(III.21.), 15/2019.(VII.04.), 22/2020.(IX.24.), 23/2020.(IX.24.), és a 26/ /2020.(X.22.) módosító rendeletekkel egységes szerkezetben, továbbiakban HÉSZ 5.§. (1) af) pontját kérelmünk szerint módosítani szíveskedjenek.

A módosítási javaslatunk jelenleg és a közeljövőben is fontos kérdése lesz a város beépítésének, ezért kérem Polgármester Urat, hogy a kérelmet a képviselőtestület elé felterjeszteni szíveskedjen.

Előzmény:

Kérelmemmel 2021. november elején írásos beadványban megkerestem a Városi Főépítész urat. Kérelmemre 2021. december végén a mellékelt levelet kaptam, melyben a kérelmemet szakmai szempontok alapján véleményezte.

A főépítész véleményben leírtak nem tükrözik és nem is adnak az én tervezői és a megbízóim által felvetett problémákra megoldást. A levél az utolsó bekezdésében egy példában kitér a Keleti utca, Földvár utca, Hőforrás utca- Spar közötti területre. Tájékoztatásként leírom, hogy ezen kis területen belül két övezet is található. Az LK-1 és az Lk-4 övezet, melyből az Lk-4 övezet zárt sorú az Lk-1 övezet pedig szabadonálló beépítéssel történhet. A két egymás melletti terület HÉSZ előírásai szerint soha nem csatlakozhat zárt sorúan, így a HÉSZ módosítása nélkül a két sarki ingatlanon két tűzfalat fogunk látni, melyet jó lenne elkerülni.

Kérelmünk

Két módosítási javaslatunk van a Hajdúszoboszló város legalább két csatlakozó közterülettel rendelkező úgynevezett sarok ingatlanjainak beépítésére vonatkozóan.

Jelenleg a HÉSZ a saroktelkekre különféle engedményeket valamint többletbeépítéseket is tartalmaz, ami azt mutatja, hogy ezen ingatlanok kedvező vagy kedvezőtlen helyzetét városunk helyi szabályzata több vonatkozásban már eddig is külön mérlegelte.

Az általunk módosítani kért jogszabályi hely a HÉSZ. 5. §. (1) af) pontja:

5.§.(1) Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai oldalhatáron álló beépítési módnál:

af) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 18,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület az utcavonalra is kiépülhet.

1./ Módosítási kérelem

Hajdúszoboszlón az ingatlanokat vagy oldalhatáron állóan vagy zárt sorúan lehet beépíteni.

A HÉSZ jelenleg csak az oldalhatáron álló beépítésű mód szerint kiszabályozott sarok ingatlanokra ad kedvezményes beépítési lehetőséget és nem veszi figyelembe a zárt sorú beépítéssel, mindkét oldalon előkerttel kiszabályozott lakóövezetekben található kis mélységgel és szélességgel rendelkező ingatlanokat. Ez hátrányosan különbözteti meg a zárt sorú beépítéssel szabályozott saroktelkeket annak ellenére, hogy az ilyen saroktelkekre vonatkozóan az országos 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről továbbiakban OTÉK is engedményt ad beépítésükre vonatkozóan.

OTÉK *Építési övezetek, övezetek alapvető követelményei**

7. § (2)* *Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.*

Szeretnénk ezért egységesen a zárt sorúan beépíthető sarok ingatlanokra is kiterjesztetni a fenti lehetőséget.

2./ módosítási kérelem

A HÉSZ ugyanezen pontja azt is írja, hogy mindkét oldalon előkertes saroktelek esetében csak a keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület az utcavonalra is kiépülhet.

A fenti kikötést, miszerint csak a keskenyebb része felől kell kialakítani előkertet kérném átgondolni és megváltoztatni, hogy ne csak a keskenyebb hanem választhatóan az egyik telekhatár felé kelljen előkertet tartani, mivel sok olyan saroktelek van és tervezésem során is előfordult már, hogy az utcakép miatt pont a sarokingatlan keskenyebb utcafrontjánál volt a kialakult beépítés utcafronti és ott lett volna célszerű az utcafrontig kiépíteni az épületet.

A két felvetés átgondolása és HÉSZ-ben történő módosítása nagyban elősegítené Hajdúszoboszlón a sarokingatlanok településképi megfontolásoknak megfelelő beépítését valamint segítené a tervezők és a megrendelők elképzelésének megvalósulását is.

Javaslatom a fentiekben történő indoklásom szerint a HÉSZ oldalhatáron álló beépítési mód alatt szereplő pontját az építési övezetekre vonatkozó általános előírásként az alábbi megfogalmazás szerint módosítani:

Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 18,0 méter szélességet nem éri el, akkor beépítési módtól függetlenül, csak az egyik utca felé kell előkertet kialakítani. Az egyik telekhatár felé az épület az utcavonalra is kiépülhet.

Kérelmünk véleményem szerint közérdeket nem sért, a város településképe hátrányosan nem hat, de lehetőség ad a kis szélességű sarok ingatlanok kedvezőbb beépítésére.

Kérem Tisztelt Polgármester urat és a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy a fentiek figyelembevételével a HÉSZ módosítására irányuló változásokhoz hozzájárulni szíveskedjenek.

Hajdúszoboszló, 2022. 01. 17.

Köszönettel és tisztelettel:



Dr. Kálmánné Hunyadi Györgyi

tervező

+36707085375

melléklet: Városi Főépítészhez benyújtott kérelem
Városi Főépítész levele