

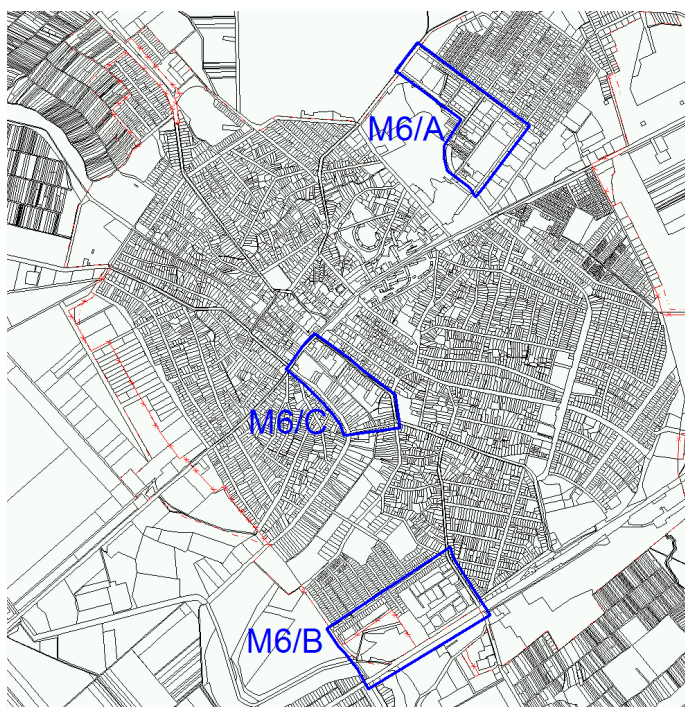
## TANULMÁNYTERV

### Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek meghatározott területekre vonatkozó 2021. évi „M6”-jelű módosítást előkészítő településrendezési tanulmány

#### Előzmények, módosítási igények:

Hajdúszoboszló város jelenleg hatályos Helyi építési szabályzatát és Szabályozási tervét 2016. év május hónapban fogadta el a város képviselő-testülete. A Településrendezési eszközök azóta több alkalommal kerültek módosításra, illetve jelenleg is folyamatban van még kiemelt fejlesztési területeknek nyilvánított területeken, beruházások megvalósítása érdekében történő módosítás.

2020. év végén összegyűjtésre kerültek az újabb, módosítási igények, melyek közül három esetben, szükségesnek tartotta az önkormányzat, a módosításra vonatkozó kezdeményezés célját, lehetőségeit, várható hatásait, esetleg változatait tanulmány formájában is bemutatni, elősegítve ezzel a képviselő-testület előzetes döntését.



#### módosítás:

- Az American Legends Kft. által kezdeményezett, a DK-i tehermentesítő út megszüntetésére, kiváltására, alternatív javaslatok kidolgozása.

#### C) A Bajcsy-Zs. utca és Rákóczi utca közötti tömbbelső feltárásával kapcsolatos módosítás:

- A Bajcsy-Zs. utca és Rákóczi utca közötti tömbbelső feltárására készüljön olyan javaslat, mely a csatorna lefedésével és lényegesen kisebb közterület igénybevételével számol.

#### A) Gyógyfürdő északi oldalán elhelyezkedő üdülőterülettel kapcsolatos módosítások:

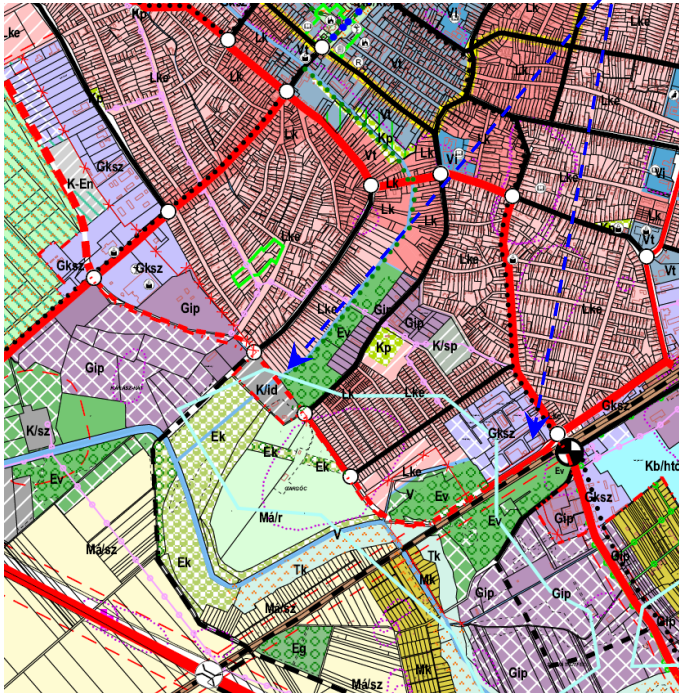
- A Pávai Vajna utca és a fürdő közötti területen, társasházak építése helyett, különböző jellegű kereskedelmi szálláshelyek és vendéglátó egységek, valamint egyéb turisztikai attrakciók, élményelemek létesítésére lehetőséget adó szabályozás kidolgozása.
- A Damjanich és Gábor Áron, valamint a Damjanich u. és Mátyás Király sétány közötti rendkívül apró telkes beépítés helyén közparkot, közparkolókat kell tervezni, hogy felszámolásukra kisajátítással legyen jogcím.
- Lehetőséget kell teremteni új, nagyobb szállodák létesítésére a homlokzatmagasság 20 m-re történő emelésével. A torzók és nagy kontrasztok elkerülésére részletesebb szabályozás dolgozandó ki.

#### B) Délkeleti tehermentesítő úttal kapcsolatos

## B) Délkeleti tehermentesítő úttal kapcsolatos módosítás:

Az American Legends Kft. által kezdeményezett, a DK-i tehermentesítő út megszüntetésére, kiváltására nyújtott be kérelmet az önkormányzathoz, mert vállalkozásuk déli irányú fejlesztésének akadályát képezi, az elkerülő út számára (szabályozási tervi kötelezettségből) leválasztott telekrész hiánya.

A tervezett elkerülő út, már régóta része a Településszerkezeti terv távlati javaslatainak, de megvalósulása nem tudott realitássá válni.



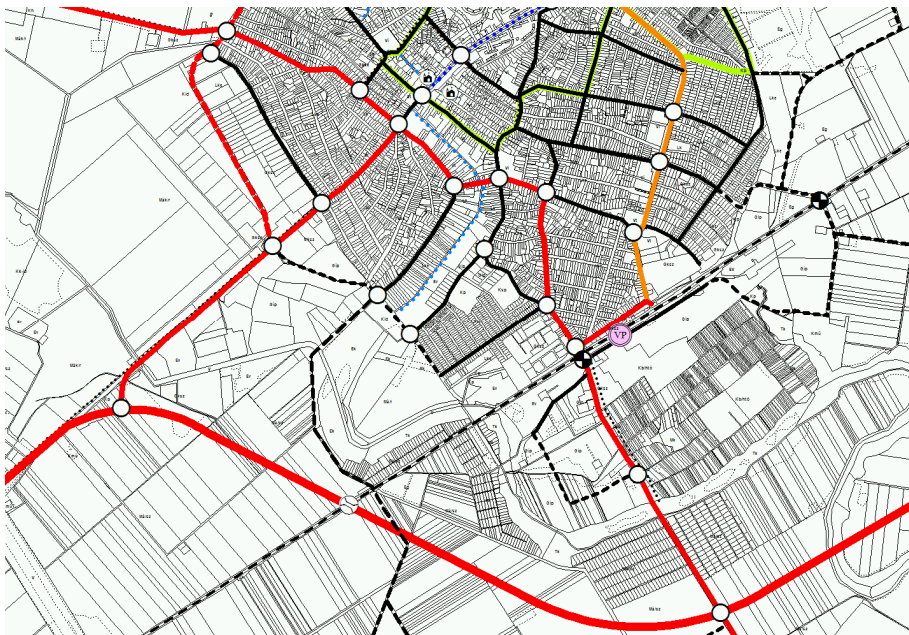
lete

A 2016. évi új Településszerkezeti terv jóváhagyását megelőzően, még egy belterületet a keleti- déli- délnyugati oldalon elkerülő körgyűrű szerepelt a tervekben, de a keleti- délkeleti szakasz már a 2016. évi módosítás során elhagyásra került. A hatályos Településrendezési tervben még szereplő délkeleti szakasz egyik fontos szerepe, a településrész feltárása, ezáltal hasznosításának lehetővé tétele. Másik fontos szerepe, a Hajdúszovát felől- illetve felé vezető járműforgalom északi irányú átvezetése a település szélén, a lakóterület jelentősebb zavarása nélkül, Nádudvar, Nagyhegyes irányába, melynek feltétele az is, hogy a nyugati elkerülő szakasz is megépüljön.

*A hatályos településszerkezeti terv rész-*

A délnyugati elkerülő út kiépítése, a Hajdúszovát vasúti átjárónál, a kialakítandó csomópont miatt, közlekedésbiztonsági szempontból csak nehezen lenne kialakítható. Sajnálatos tény, hogy a Budapest- Záhony vasútvonal rekonstrukciója során, a beruházó lemondott a külön szintű vasúti átjáró (aluljáró- vagy felüljáró) megvalósításáról, és szintbeli átjáró kialakításáról született döntés.

A településszerkezeti terv módosítására és ez alapján a szabályozási terv módosítására három alternatív lehetőséget javaslunk megfontolásra. Beruházás szempontjából lényegesen eltérő változatok ezek.

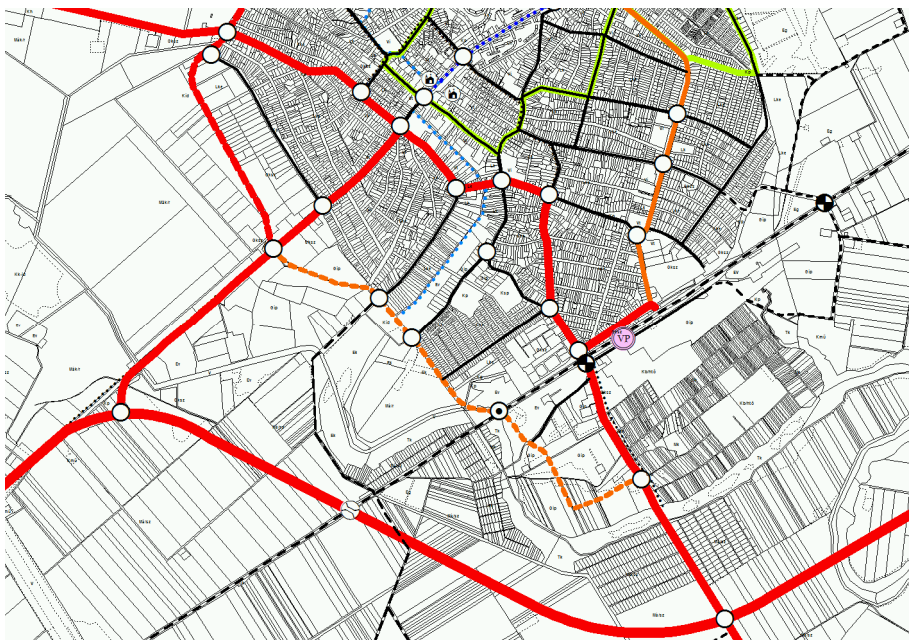


### „A” változat

A tervezett délkeleti elkerülő út, Szováti és Kabai út között tervezett, összekötő szerepe elhagyásra kerül. Csak, mint gyűjtőút szerepel a továbbiakban, és csak a Kabai úttól a Rácz farkas útig kap gyűjtőút szerepet.

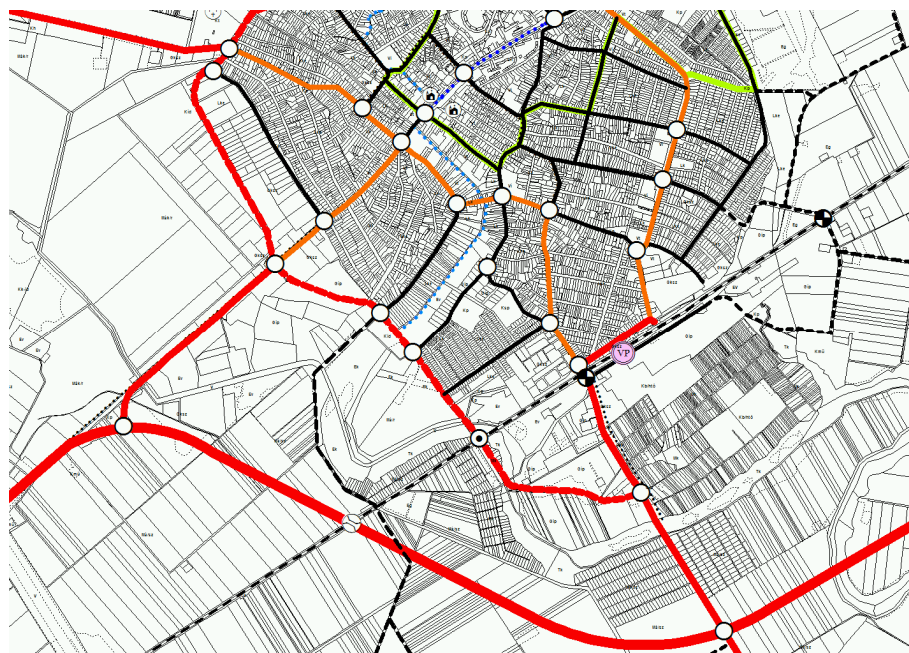
A Galgóc sor gyűjtőút szerepet kap.

Ebben a változatban, a Szováti út- Rákóczi út- Új utca- Bajcsy Zs. utca- Nádudvari út országos mellékút szerepe távlatban is meg kell, hogy maradjon.



### „B” változat

A tervezett délkeleti elkerülő útnak korábban szánt olyan szerepkör, mely a Hőforrás utca- vasútállomás- Déli sor (keleti elkerülő szakaszát tovább folytatja, a Kabai útig elmarad. A Kabai út és Szováti út azonban a város délkeleti szélén összeköttetésbe kerül, a Budapest- Záhony vasútvonal alatt építendő aluljárón történő átvezetéssel. Ez a kertés helyén (vasúton túl) tervezett iparterület fejlesztés számára is előnyös, mert annak feltárási útját is képezné. Lehetőséget teremt, az országos mellékút távlati, belterületből történő kihelyezésére.

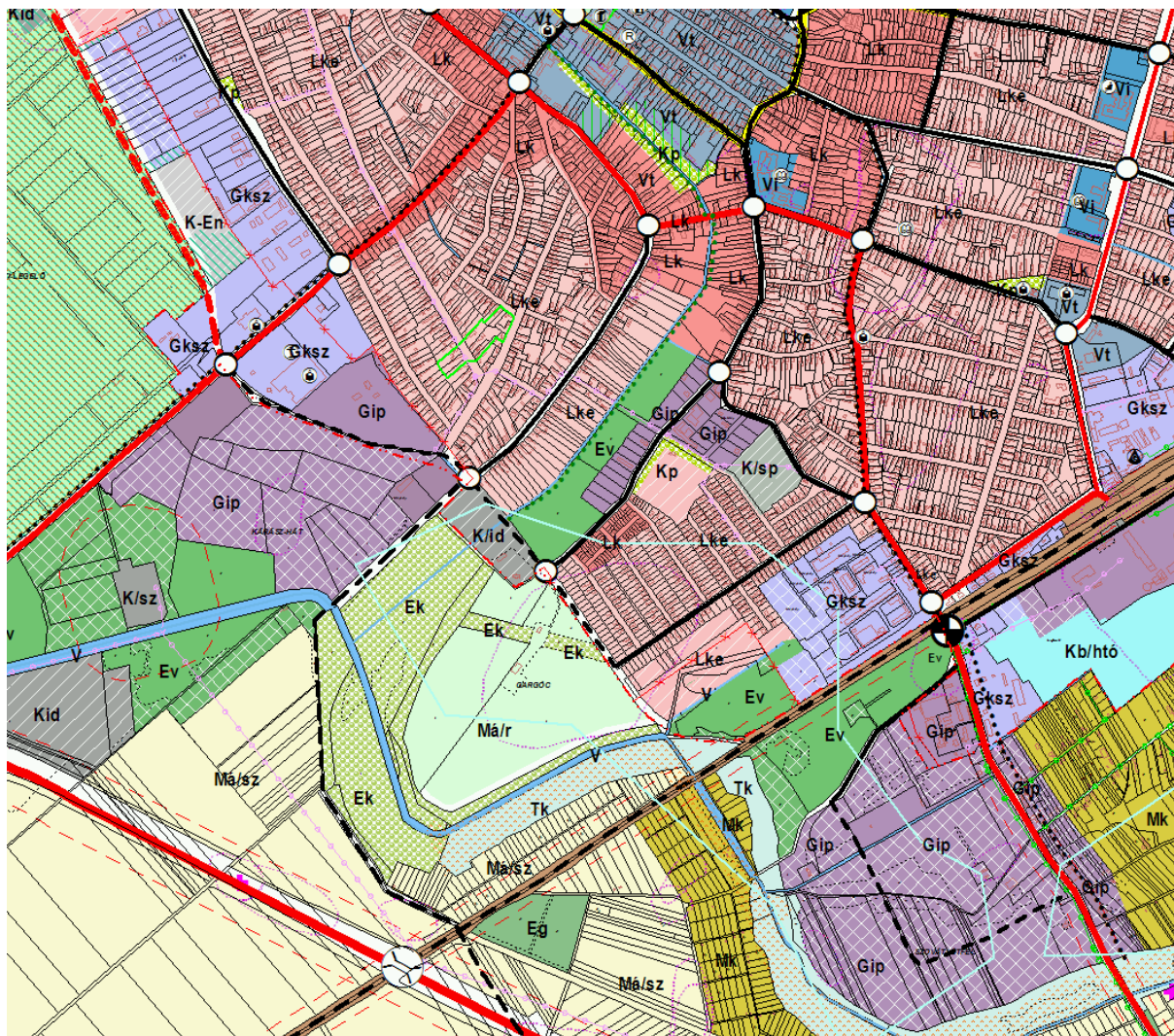


### „C” változat

A „B” változat szerinti nyomvonal és az út kiépítése országos mellékút kategóriában történne. (egyesetlenebb nyomvonalvezetés, nagyobb szabályozási szélesség és útkorona szélesség)

Előnye, hogy az országos mellékút kihelyezésre kerül, a belterület szélére. Lehetőség nyílik ismételt tervbe hozni, az országos mellékút vasúti aluljárón történő átvezetését is. A Galgóc sor, az „A” és „B” változatokkal megegyezően, ebben a változatban is gyűjtőút szerepet kap.

a) változat:

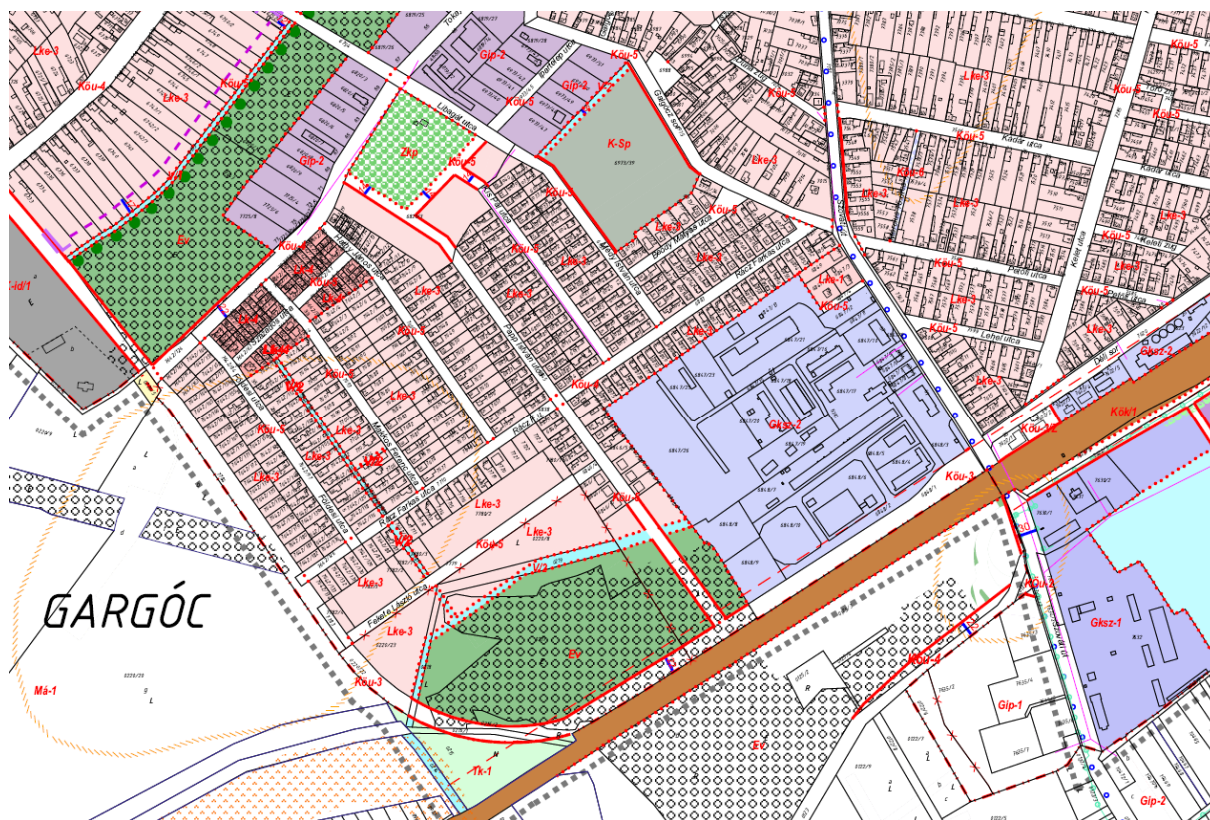


*Településszerkezeti terv javasolt módosítása „A” változat*

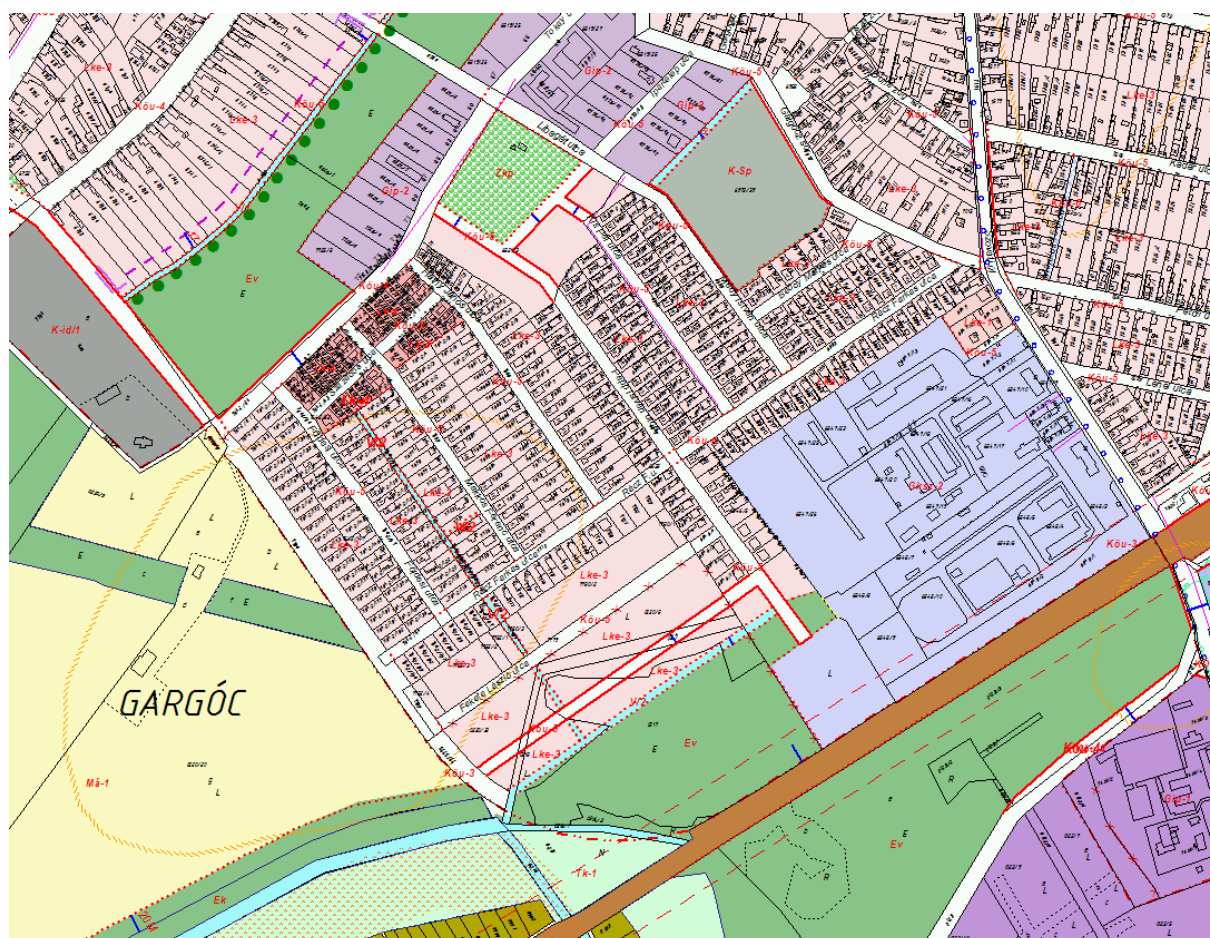
A délkeleti elkerülő út déli, vasút mellett tervezett szakaszának elhagyása, mely által, mint elkerülő út kikerül a fejlesztési javaslatból. A Kabai úttól indulóan, déli irányba tervezett útszakasz, mint gyűjtőút, a Fekete László út vonaláig azonban továbbra is megmaradna. A Galgóc sor a Tokay út és Szováti út között gyűjtő út szerepkörbe kerülne átsorolásra, a jelenlegi kiszolgáló út kategóriából. (Az út mindkét végén jelentős gazdasági területek találhatóak, így az ezekhez irányuló forgalom ezt egyébként is indokolná.) A Rác Farkas utca gyűjtő út szerepköréből kiszolgáló utca szerepkörbe kerül átsorolásra.

E változatban szerepel a beruházó gazdasági területének további bővítésére irányuló kezdeményezése is, melynek során a vasút mentén, délkeleti irányba, az erdőterület egy részének igénybe vételével a gazdasági terület kibővítésre kerülne. Jelen településszerkezeti javaslat csak a jelenlegi belterületi határig bővíti a gazdasági területet, de elvi lehetősége van a további bővítésnek is. Itt két tényező korlátozza a további fejlesztést. Egyrészt az erdőterület részbeni megszüntetése a biológiai aktivitásérték pótlásának kötelezettségét is magával hozza, másrészt a szomszédos lakóterület erdősávval való védelme továbbra is szükséges. (Részben a vasúti zajtól részben a gazdasági területtől.)

## A szabályozási terv "A" változat szerinti, javasolt módosítása



## A hatályos szabályozási terv részlete



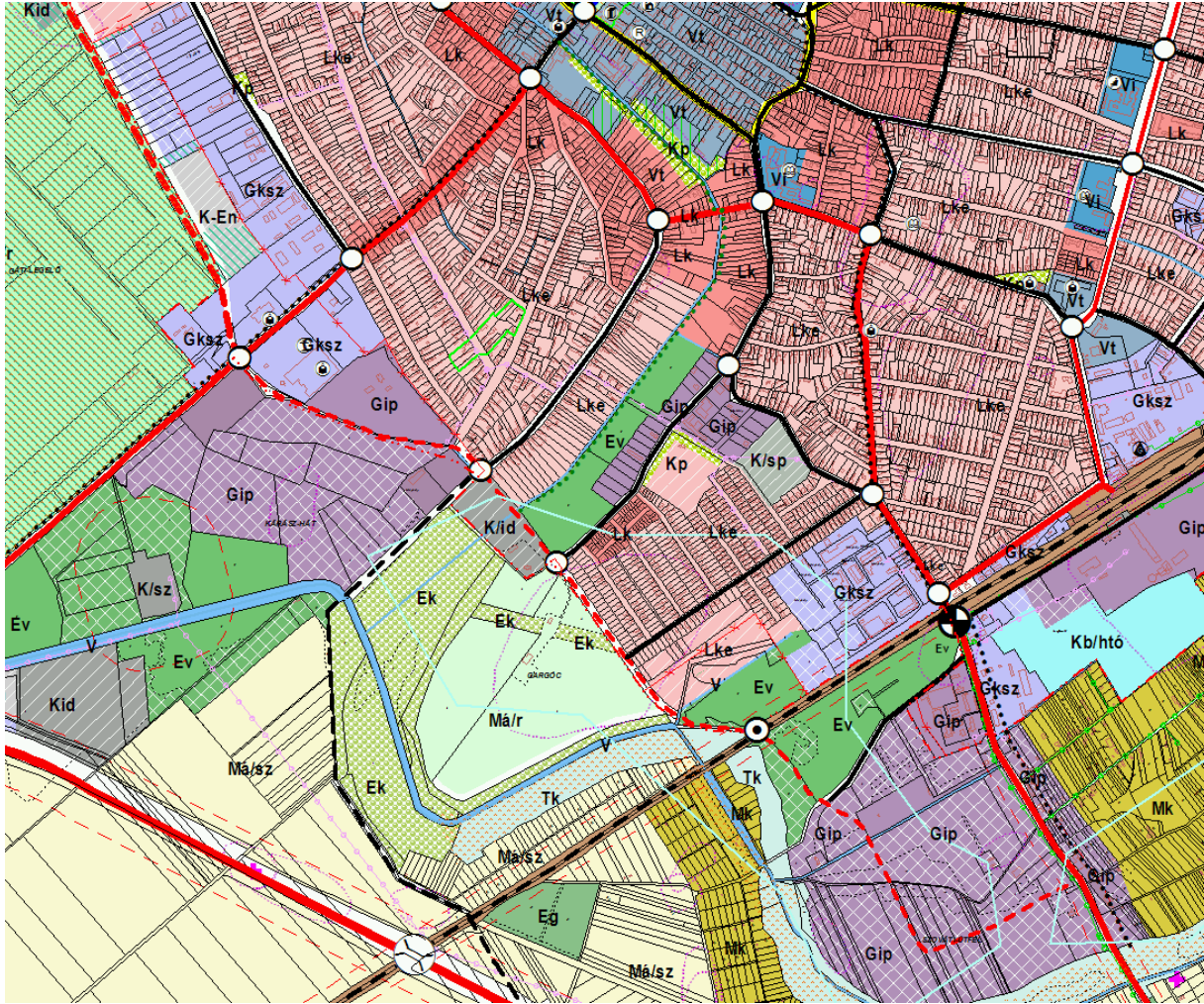
## A szabályozási terv módosításának javaslata („A” változat)

A szabályozási terv a Településszerkezeti terv javasolt módosításával összhangban, az alábbiak szerint változna:

- A telephely és a vasúti terület között, hatályos szabályozási terv szerint, közlekedési területként leválasztott 6848/1 hrsz-ú ingatlan (a terület kisajátításáig magánút) a telephellyel azonos „Gksz-2”-jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra.
- A Papp István utca déli irányú (vasútvonal mellett tervezett elkerülő útig) tervezett továbbvezetése, az elkerülő út elhagyása miatt, elmarad.
- A kiszolgáló utca meghosszabbítására csak egy rövid szakaszon kerülne sor, a telephely délkeleti oldala mellett tervezett gazdasági terület bővítéséig. (A telephely bővítésre jelölt, mintegy 1 ha nagyságú területére, a Papp István utcáról csak személygépkocsi forgalmat szabad megengedni, mert a lakóterületet teherforgalommal nem szabad megterhelni.
- A Papp István utca déli irányú folytatása mellett tervezett csatorna áthelyezés elhagyásra kerülne, mert a MÁV rekonstrukciós tervében, a vasúti terület melletti vízelvezető csatorna lesz megújítva, melybe a gazdasági terület szélén található vízelvezető árok is bekötésre kerülne.

A gazdasági társaság távlatban tovább kívánná a telephelyet bővíteni, a vasúti terület mellett, az ott lévő erdő nagyobbik részének igénybe vételével. Ez akár a belterületet délkeleti oldalon határoló tervezett gyűjtőútig is történhetne, ahonnan megfelelő közúti kapcsolat is teremthető. E további gazdasági terület bővítésnek két feltétele van. Egyrészt a megszűnő erdőterületet máshol vissza kell pótolni, vagy pénzben megtéríteni a kivonást. Másrészt jelentős biológiai aktivitásérték csökkenés is bekövetkezne, melyet máshol vissza kell pótolni. (Ezt a településszerkezeti terv más területre vonatkozó módosításával lehet leginkább elérni. Pl. gyepes terület erdő területfelhasználásba, vagy vízgazdálkodási területbe történő átsorolásával.) További feltétel, hogy a szomszédos lakóterületek megfelelő védelme továbbra is biztosított legyen. A jelenlegi erdő védelmet biztosít a közeli vasúti területtől is. A csatlakozó lakóterületek kertvéggel fordulnak a vasút felé, de legalább 50 m szélességű erdősávot továbbra is biztosítani kellene. E feltétele teljesítésével a gazdasági terület a jelenleg javasolt 1 ha-nál lényegesen nagyobb területtel is bővíthető lenne.

**b) változat:**



*Településszerkezeti terv javasolt módosítása „B” változat*

A költségesebb, jelentősebb beruházással járó változat a délnyugati elkerülő út déli (gazdasági terület és vasút közötti) szakaszának elhagyása mellett, a Kabai útról déli irányba vezető új gyűjtőút vasúton túlra történő átvezetése aluljáróval, a Szováti vasúti átjárótól délkeleti irányban, mintegy 700 méter távolságra. Ennek a változatnak akkor van igazán létjogosultsága, ha a kertészen tervezett jelentős ipari gazdasági fejlesztések megvalósításáról továbbra sem mond le a város. Az „a” változat rövidtávon megvalósítható, de a „b” vagy a „c” változat Településrendezési eszközökbe történő beillesztését javasoljuk inkább a városnak.

A gyűjtőúthálózat további változtatásai az a) változattal megegyezők.