

III. SZABÁLYOZÁSI TERV, HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

III/A. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási terv 2020. évi „m5/A”- számú módosítása érinti:

Sz-2- jelű belterület szabályozási tervet, valamint a biológiai aktivitásérték szinten tartását célzó kiegészítő módosítás miatt az Sz-1a - jelű külterület szabályozási tervet is.

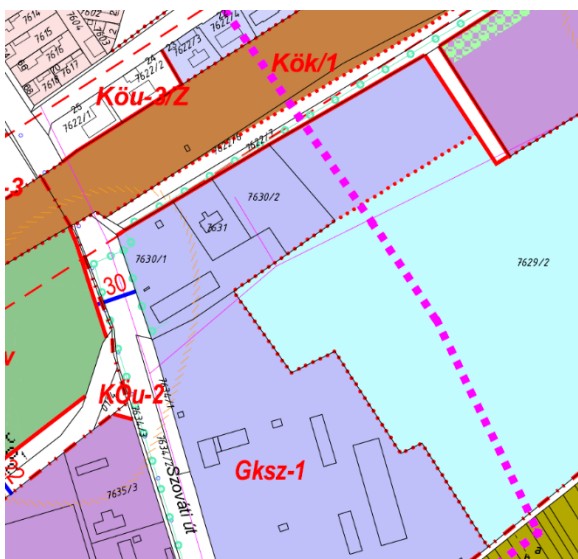
A területegységre önálló szabályozási tervlap került kidolgozásra. A képviselő-testületi jóváhagyást követően a változások egybeszerkesztésre kerülnek az érintett külterületi és a Belterület és környezete c. szabályozási tervlapon, így az egyeztetés alatt bemutatásra kerülő tervlap jóváhagyást (majd egybeszerkesztést) követően hatályát veszíti.

- **SZ-2/M5A** M5a.-jelű területegység szabályozási terve

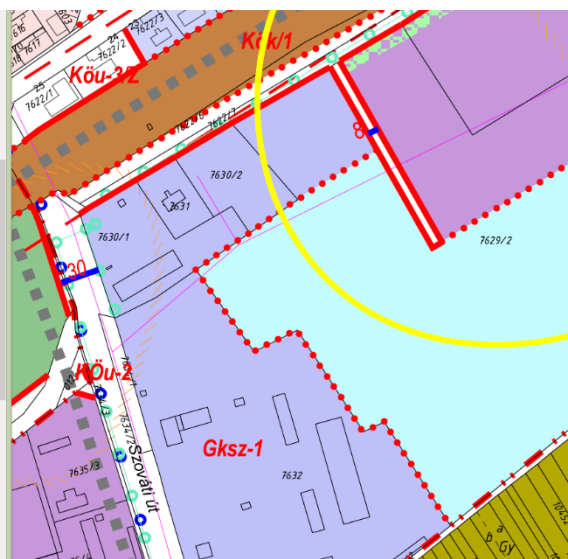
A szabályozási tervben bekövetkező változások területrészenként kerülnek ismertetésre, egymás mellett mutatva be a hatályos és a módosított szabályozási terv részletét.

1. Szabályozási koncepció (7.)

- a) A szabályozási terv tervezett módosításának alapvető célja, a Leier Hungária Kft. – Hajdúszoboszlói betoncserépgyár, betonelemgyár, a város déli (Budapest- Záhony vasútvonal déli oldalán) kialakult ipari övezetben 7629/5 Hrsz- ú ingatlanon működő üzemének délnyugati irányú bővítése, a szomszédos horgásztó 7629/2 hrsz-ú ingatlanából, 1,33 ha nagyságú területrésszel. A tervezett bővítés a hatályos településrendezési eszközöket nézve, a Horgásztó különleges övezetet csak kisebb mértékben érinti, mert a vasút melletti területsávot, a hatályos terv már jelenleg is kereskedelmi szolgáltató gazdasági hasznosításra irányozza elő. Új beépítésre szánt terület, így ebből a tervezett bővítésből csak 0,94 ha. A fennmaradó rész tehát Gksz1 jelű (kereskedelmi szolgáltató építési övezetből kerül átsorolásra, Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezetbe.



A hatályos szabályozási terv részlete



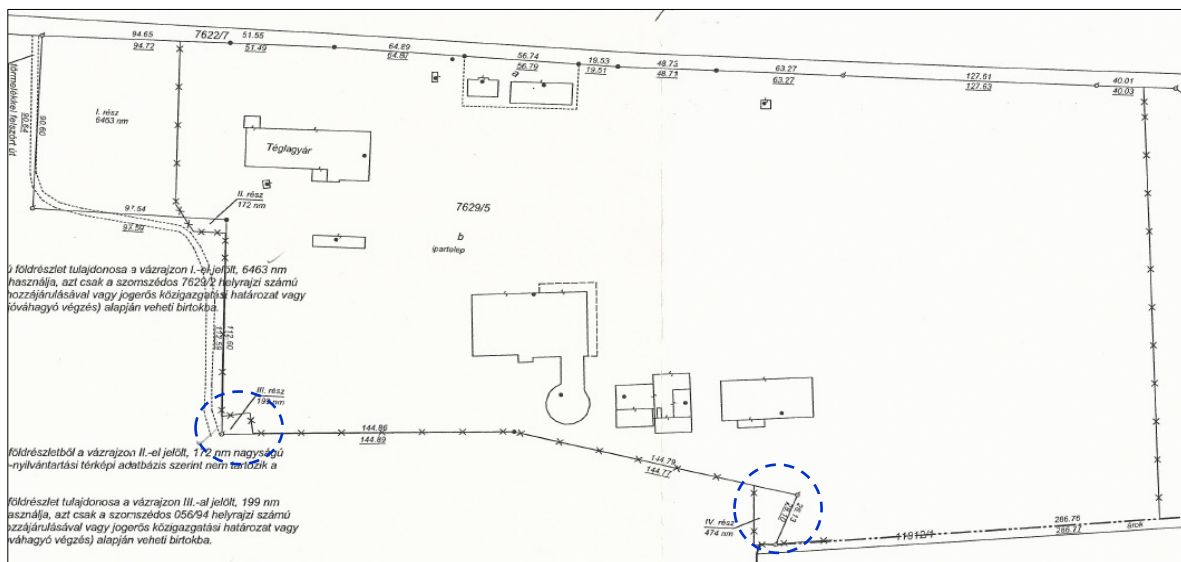
A tervezett szabályozási tervmódosítás részlete

- b) A gyár mögött elhelyezkedő horgásztó különleges beépítésre szánt területét a vasút melletti úthoz kapcsolódó kiszolgáló út biztosítja jelenleg. A módosítás során a tervezett kiszolgáló út nyugati irányban eltolva, távolabb kerül. Szabályozási szélessége 8 méterben lesz meghatározva.
- c) A módosítás során, ugyancsak fenti két Hrsz-ú ingatlant érintően, kisebb „területcsere is történik” a helyi horgászegyesület tulajdonában lévő terület és a téglagyár tulajdonában lévő területek között, a valódi telekhasználatot alapul véve, a két érintett fél közös megállapodásával. (Ez az ipari terület további 275 m²-es növekedését jelenti.)
- A 199 m² területrész kerül átsorolásra ipari gazdasági területből – Horgásztó különleges területbe
 - 474 m² területrész pedig Horgásztó különleges területből ipari gazdasági területbe.

Összesen 1,36 ha nagyságú területtel növekszik tehát, a szabályozási terv módosítása során, a „Gip-1”-jelű ipari gazdasági építési övezet.

A „Kb-Hto” (Horgásztó különleges beépítésre nem szánt) övezet nagysága 0,94 ha+0,0275 ha területtel csökken. (- 0,97 ha)

Az új beépítésre szánt terület nagysága is ezzel megegyező érték: 0,97 ha



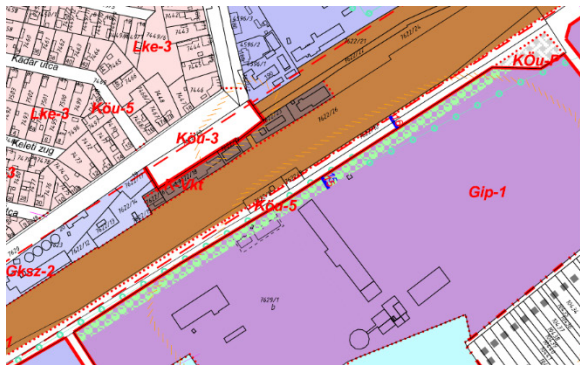
A Horgászegyesület és a téglagyár közötti, „kisebb” területcsere, a valódi telekhasználat alapján.

- d) A hatályos szabályozási terv a téglagyár területének északi (vasútállomás – város felőli) oldalán 15 méter szélességű beépítésre szánt területen belüli „Fásított területet” jelöl. Annak érdekében, hogy e terület kialakítását egyértelműen a Hész Ipari gazdasági területekre vonatkozó 38.§-a (4) pontja szerint lehessen értelmezni, mely főként településképi követelmények teljesítését jelenti, és ne háromszintű zöldterülete kelljen kialakítani, mely alapvetően környezetvédelmi vonatkozású szabályozás, a szabályozási terven egyértelművé kell tenni a szabályozást. A felületi jelölés kiegészül az „Ft” (Fásított terület) felirattal. Jelen módosítással érintett területre vonatkozó további módosítás, hogy a zöldterület meghatározott szélessége 15 méterről 10 méterre csökken, tekintettel arra, hogy a meglévő épületeket csak így nem érinti a szabályozás, illetve a településképi célokat így is el lehet érni, a szabályozással.

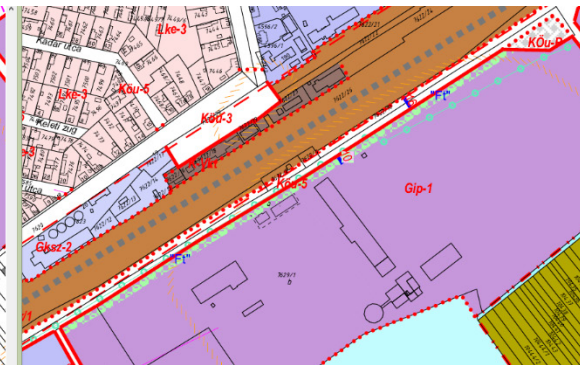
A hatályos szabályozási terv a gazdasági terület északi szélén, ingatlanon belül, településképi indokkal, 15 szélességű védőfásítást ír elő. Ez a védőfásítási kötelezettség a délnyugati telekbővítésre is elő lesz írva.

A Hész vonatkozó része, az alábbiak szerint módosul.

(4) A „Gip-2” övezetbe tartozó ingatlanok esetében, amennyiben a határoló utca másik oldalán lakóövezet található, vagy a szabályozási terv „Fásított terület- beépítésre szánt területen belül” felületi jelölést és „Ft” (Fásított terület) feliratot együttesen tartalmaz, akkor az utca felőli telekrészen 15 méter, illetve a szabályozási terven feltüntetett szélességű fásított területet kell kialakítani. E területet legalább 60%-ban fásítottan kell kialakítani, de a területsávban (az építési helyen belül) adminisztrációs, szociális, vagy tároló épület, parkolóterület elhelyezhető.)

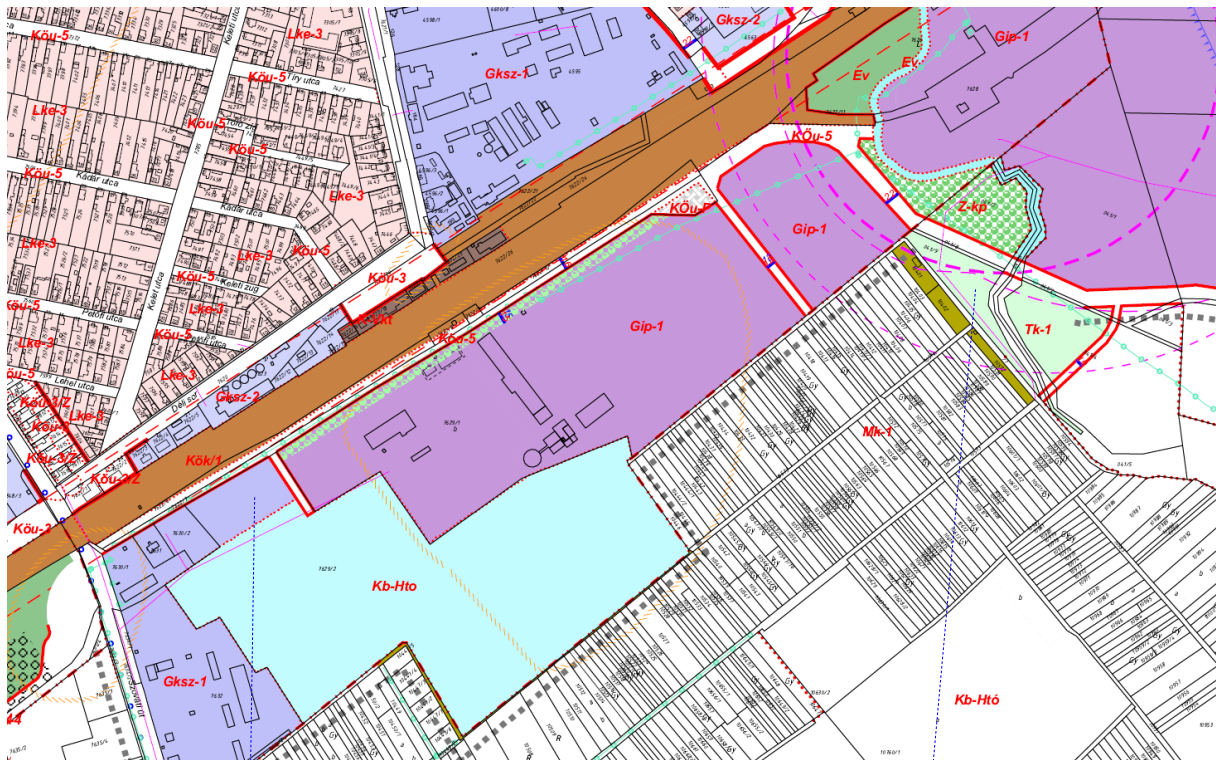


A hatályos szabályozási terv részlete

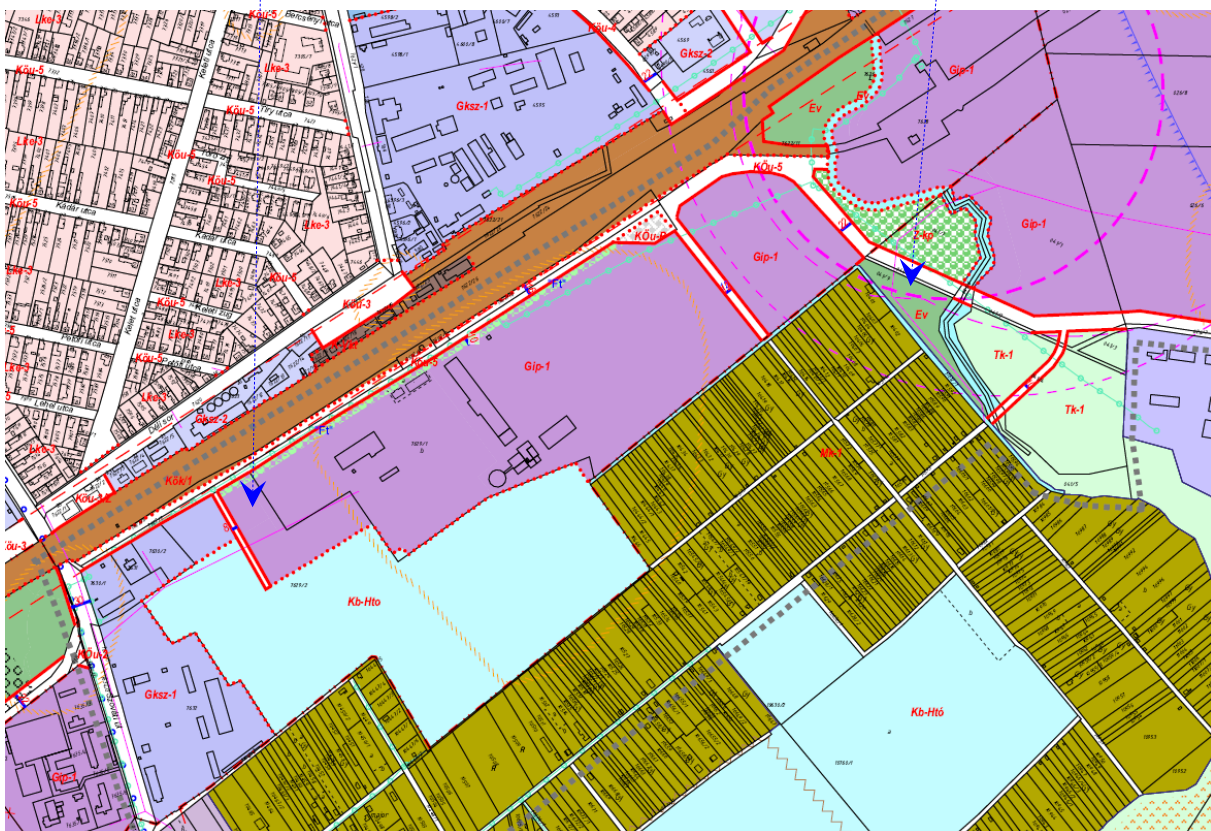


A tervezett szabályozási tervmódosítás részlete

Hajdúszoboszló belterület „M5/A” területegység szabályozási tervének tervezett változása



Hajdúszoboszló hatályos szabályozási tervének részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása