

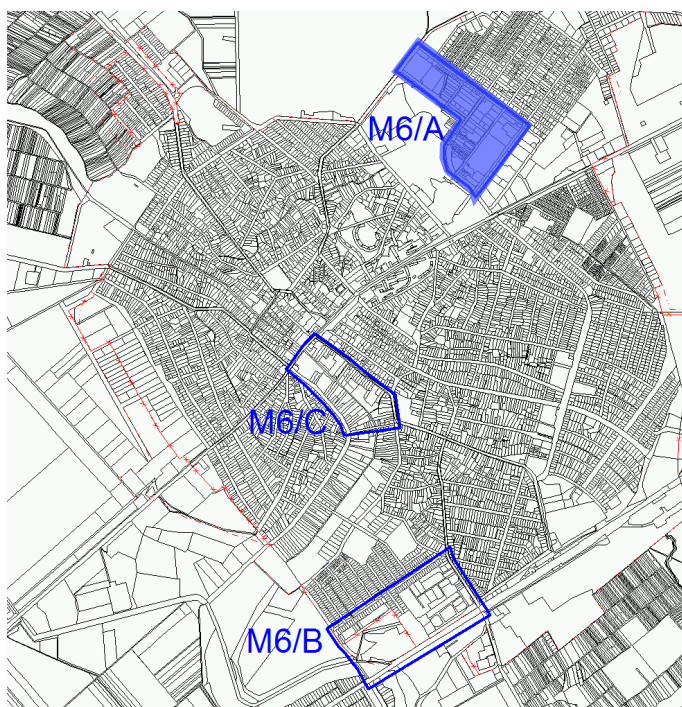
TANULMÁNYTERV

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.



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

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.

A szabályozási terv a fentiekben megfogalmazott, előzetes felvetések alapján az alábbi módosításokra ad javaslatot:

- a) A Gábor Áron- Damjanich- Pávai Vajna- Fürdő utcák közötti töm középső és felső részei a jelenlegi „Ü-1” (üdülőházas üdülő) övezeti besorolásból a Damjanich utca túloldalán lévő területtel azonos, „K-id/3”-jelű (Idegenforgalmi hasznosítású különleges) építési övezetbe kerül átsorolásra.

Az építés szabályai a következő módon változnának:

Beépítési mód: szabadonálló (változatlanul)

Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%-ról 40%-ra növekszik

Épületmagasság: 6,5-9,5m közötti magasságról – legfeljebb 15 m-re növekszik

Alakítható legkisebb telekterület: 800 m²-ről 3500 m²-re növekszik

- b) A Gábor Áron- Damjanich- Pávai Vajna- Fürdő utcák közötti tömb déli részén lévő aprótelkes terület a jelenlegi üdülőházas építési övezetből „Kb-Kt/korzó” beépítésre nem szánt különleges övezetbe kerülne átsorolásra.

Az új szabályozás az alábbiakra adna lehetőséget:

Hész:57.§.

Burkolt vagy fásított köztér/ korzó (Kb-Kt/korzó)

beépítésre nem szánt különleges övezet

- (1) *Az övezet azon beépítésre nem szánt területekre vonatkozóan került kijelölésre, ahol a város az üdülő- strand- és gyógyfürdő funkciójú városrész és városközpont közötti kapcsolat megteremtését célzó gyalogos zóna. Az övezet együttesen tartalmazza a gyalogos- kerékpáros utak, kiszolgáló épületek- építmények, zöldfelületek, kiszolgáló utak és parkolók területeit.*

- (2) *a) az övezetben elhelyezhető*

aa) *pihenés- kikapcsolódás, szórakozás,*

ab) *kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,*

ac) *egyéb idegenforgalom kiszolgálását szolgáló*

célú épületek / építmények.

b) az övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető (kialakítható)

ba) *gyalogos út, gyalogos tér,*

bb) *kerékpárút,*

bc) parkosított terület

bd) kiszolgáló út és parkoló terület a gépjármű közlekedés számára

- (3) A terület megengedett legnagyobb beépíthetősége: 5 %
- (4) Előírt legkisebb zöldfelület arány 20 %
- (5) Az épületet szabadon állóan kell elhelyezni, az épület a területen belül bárhol elhelyezhető, ahol más jogszabály azt egyébként nem tiltja.
- (6) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületek megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,0 méter.

(Az övezeti átsorolás lehetőséget adna a területek kisajátítására, de erre nem építési tilalom keretében lenne lehetőség, hanem a közterületek- utak alakításának mintájára, elegendő az igénybevételt megelőzően, döntés függvényében elindítani a kisajátítást. (Természetesen, ha egy tulajdonost hamarabb korlátoz a terület használatában, értékesítésében, építési szándékában, akkor az önkormányzatnak hamarabb –legfeljebb egy éven belül- meg kell állapodnia a tulajdonossal. Ennek hiányában kötelező elindítani a kisajátítást.)

c) A Gábor Áron- Damjanich- Pávai Vajna- Fürdő utcák közötti tömb déli, szállodával beépült rész övezeti besorolása „Üü-1” üdülőházas üdülőterületről a Bródi Sándor utca déli végén, hatályos szabályozási terven szereplővel azonos „Vt-3” településközpont építési övezetbe kerül átsorolásra. A Bródi Sándor utca végén kijelölt „Vt-3”-jelű építési övezet, északi irányban kibővítésre kerül.

Az építés szabályai a következő módon változnának:

Beépítési mód: szabadonálló (változatlanul)

Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%-ról 80%-ra növekszik

Épületmagasság: 6,5-9,5m közötti magasságról – legfeljebb 12,5 m-re növekszik

Alakítható legkisebb telekterület: 800 m²-ről 2000 m²-re növekszik

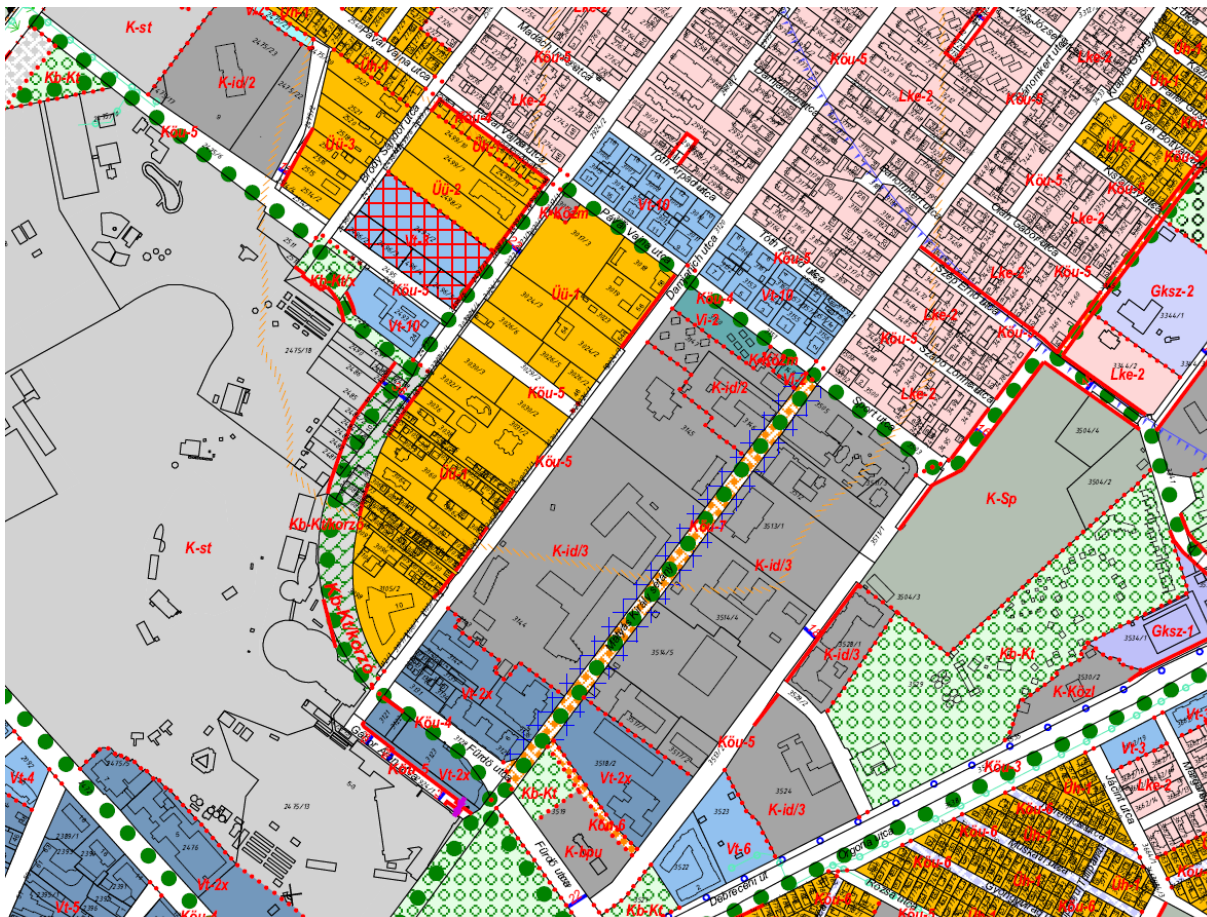
Bevezetésre kerül egy új „Vt-3x” építési övezet ahol a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 méterről 20,0 méterre növekszik. (Fürdő északi új bejáratával szemközt 2496/2- 2496/5 Hrsz-ig, és 2497/2 Hrsz ingatlan.)

Bevezetésre kerül egy új „K-id/3x”-jelű építési övezet, ahol a megengedett legnagyobb épületmagasság 15 m helyett 9,5 m lesz. (A Pávai Vajna- Damjanich- Gábor Áron utcák – Fürdő utca felőli, hatályos tervben Üdülőházas övezetbe sorolt része kerülne átsorolásra ebbe az új övezetbe. Ezáltal a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30%-ról 40 %-ra növekedne.)

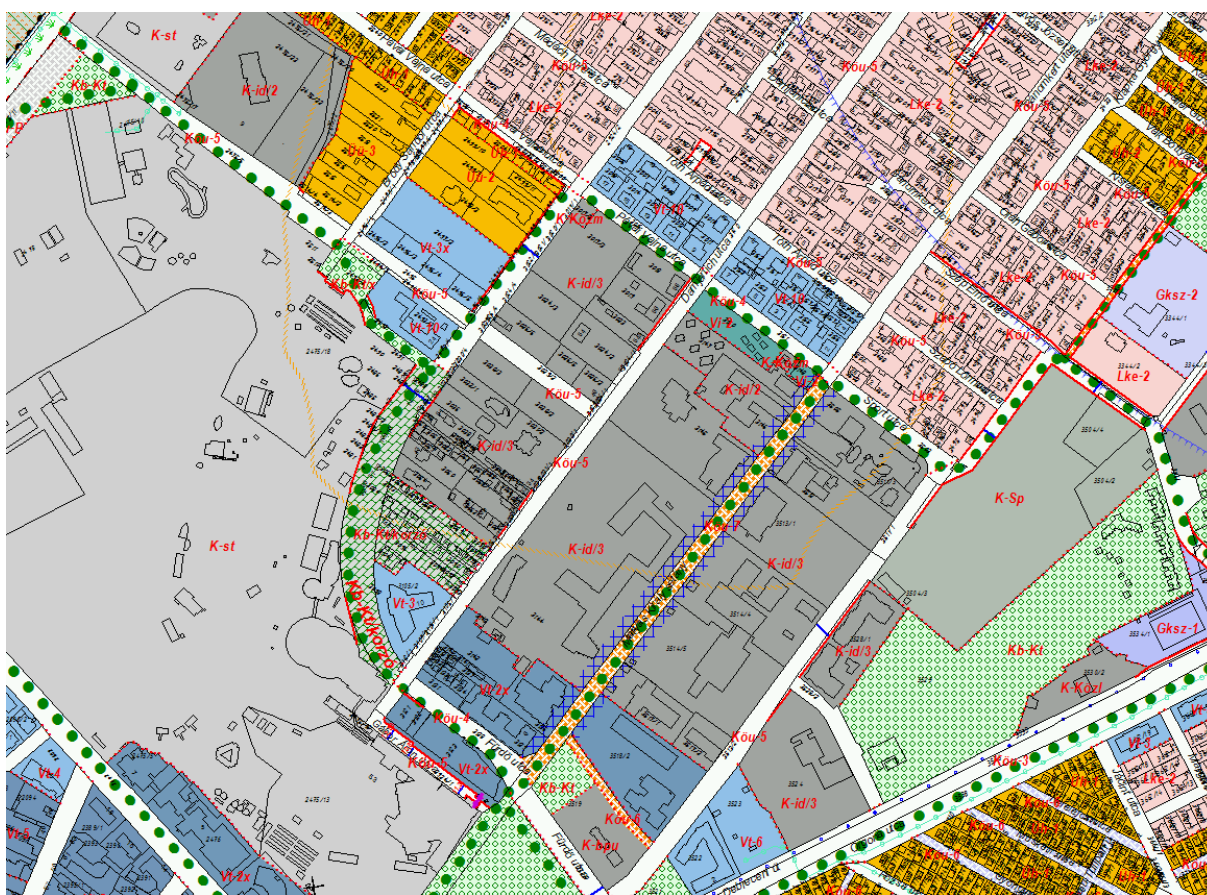
A szabályozási terv javasolt módosítása a következő oldalon kerül rajzosan is bemutatásra

Debrecen, 2021. január 25.

Zsemberi István
vezető településtervező
építész vezető tervező
TT/1-09-0016, É1-09-0016



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv javasolt módosítása