

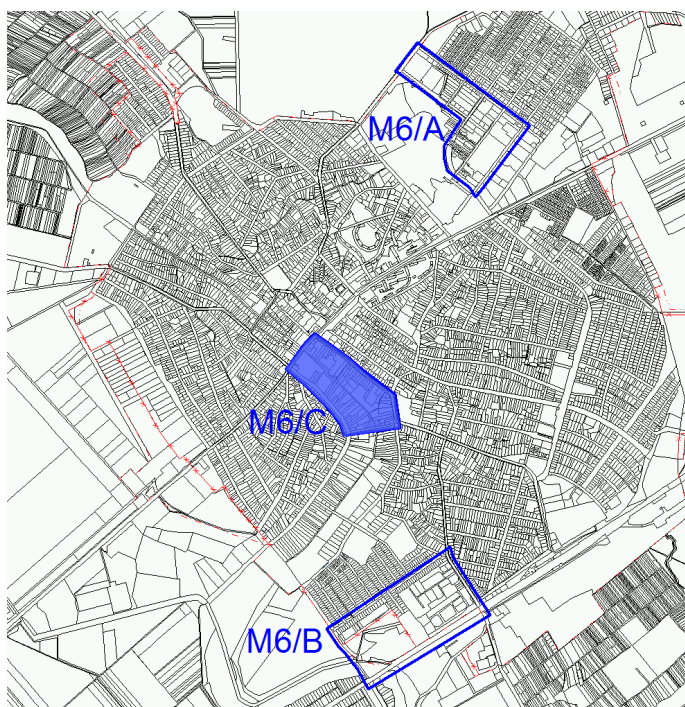
TANULMÁNYTERV

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:

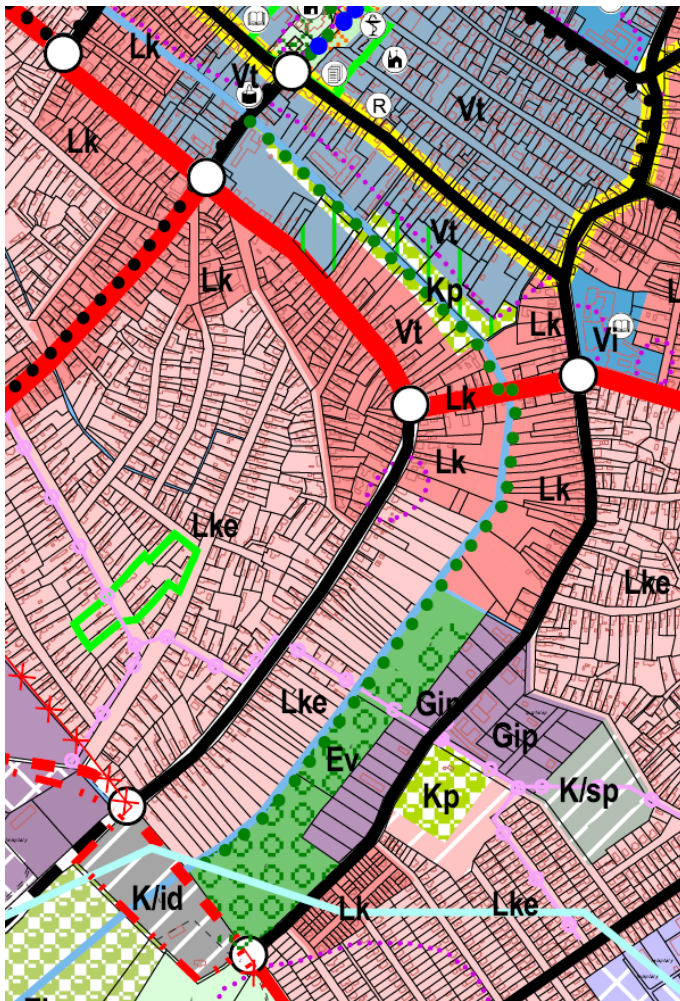
- A Bajcsy-Zs. utca és Rákóczi utca közötti tömbbelső feltárására készüljön olyan javaslat, mely a csatorna lefedésével és lényegesen kisebb közterület igénybevételével számol.

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

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



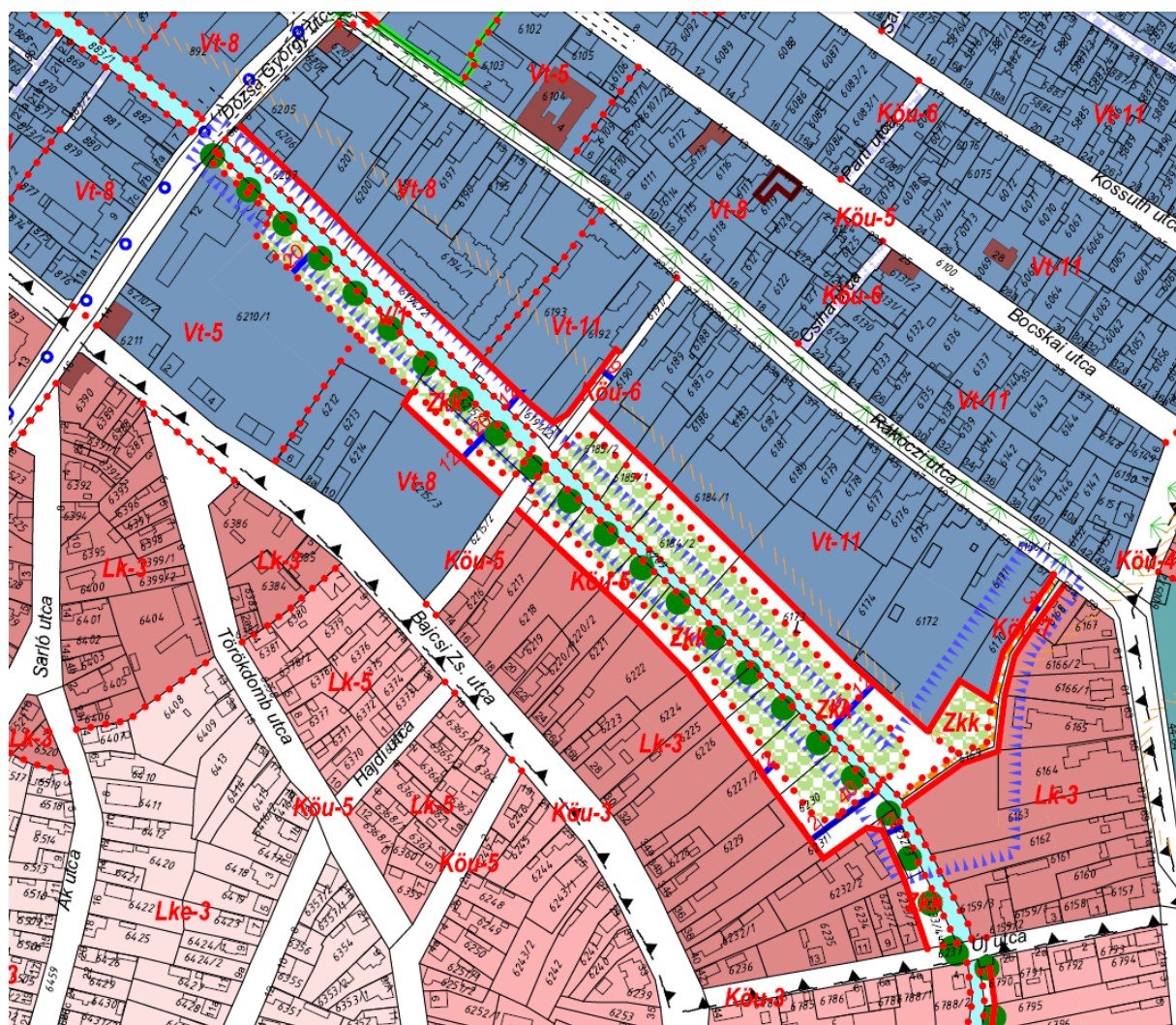
A hatályos településszerkezeti terv részlete

A belterület délnyugati részén, a Tokay út- Rákóczi utca- Dózsa György utca- Bajcsy Zs. utca által határolt tömbök közepén folyik keresztül a Kösely- patak. A Településfejlesztési koncepciónak, és erre alapozva a településszerkezeti és Szabályozási tervnek mindig is fontos részét képezte, a vízfolyást kísérő tömbbelső sorsa, a rendkívül hosszú telekvégek hasznosítása. A hasznosítás mellett, ugyanakkor nem szabad elfeledkezni, a településszerkezetet évszázadok óta meghatározó természetes vízfolyás ökológiai értékeiről, lehetőségeiről sem. A településfejlesztési koncepció fontos részét képezi, az az elhatározás, hogy egységes zöldfelületi rendszert kell teremteni, a meglévőket pedig lehetőség szerint megőrizni. Az időjárás szélsőségesebbé válása még inkább felértékelődött, a település klíma alakításában.

Fentiek miatt a csatorna teljes, de még részleges lefedését sem javasoljuk. Egy vízfolyás részleges lefedése, ráadásul a rácsálók elszaporodását is eredményezné, megszüntetve az ökológiai előnyöket is, ami az élő vízfolyás melletti zöldterületek természetes velejárója egyébként. 2020. évben, az Új utcától délre elhelyezkedő két tömbre vonatkozóan már módosításra került a 2016. évben kidolgozott és elfogadott szabályozási terv. Ennek során elhagyásra került a tömböket feltáró belső utca, valamint a bevezető út miatt ingatlanok kisajátítását igénylő szabályozás. A módosított szabályozási terv azonban, megtartotta a Kösely patak keleti oldalára tervezett sétány- kerékpárút elgondolását, az ehhez szükséges területsávot is biztosítva. A távlati tömbbelső feltárás lehetőségét úgy biztosítja az új szabályozás, hogy a bevezető utak lehetséges helyeivel érintett szélesebb lakóingatlanokon, kötelező építési vonallal őrzi meg a telkek utca bevezetésére alkalmas üres területsávját.

Jelen Településrendezési eszközök módosítására irányuló kezdeményezés, az Új utca- Rákóczi utca- Dózsa Gy. utca- Bajcsy Zs. utcák által határolt tömbre vonatkozik. E tömb annyiban tér el a délebbre található, nemrég szabályozásában módosult tömböktől, hogy itt érdemben van lehetőség és beruházói szándék is, az üres területek beépítésére.

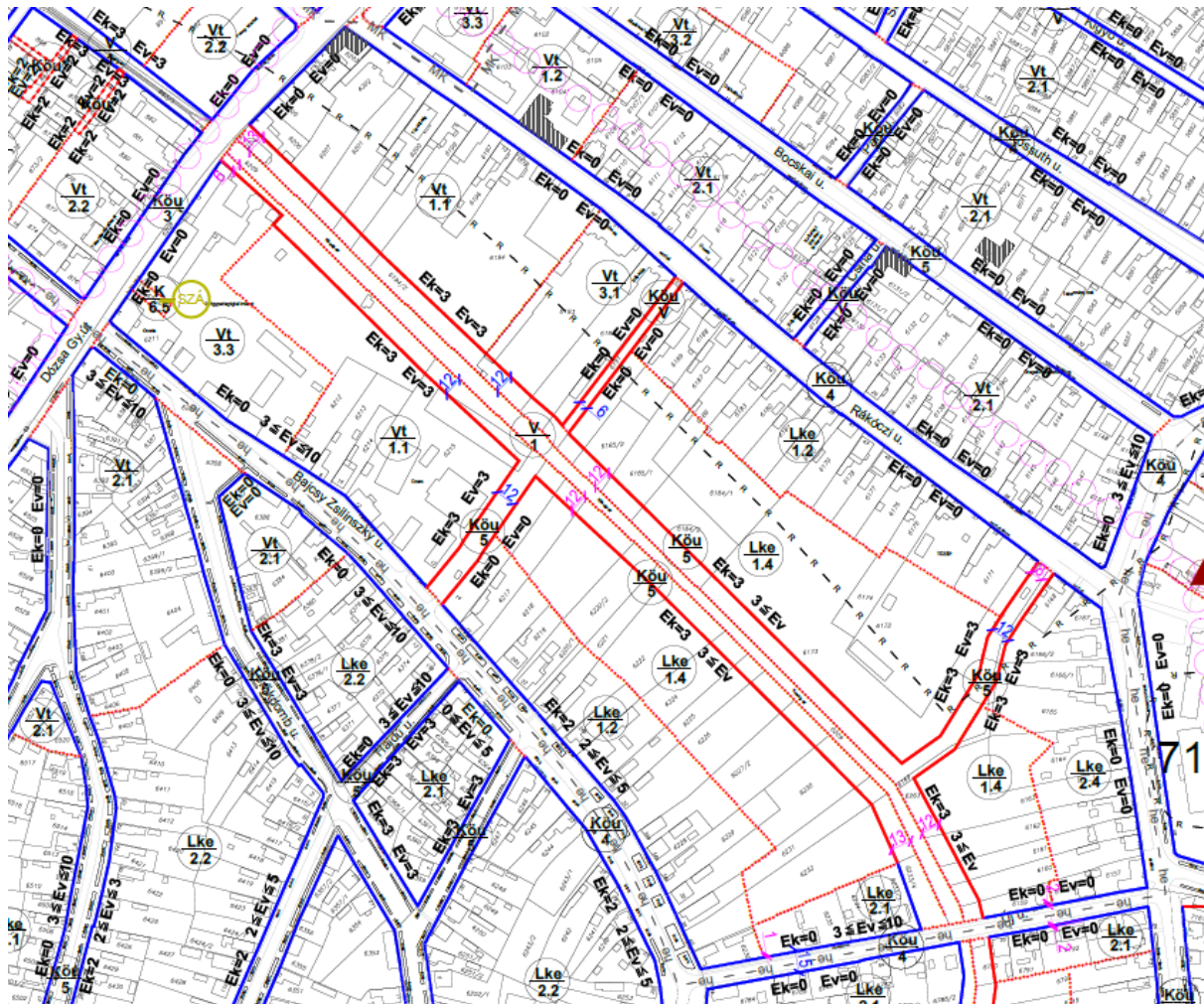
A Településrendezési eszközök tömbre vonatkozó módosítását úgy javasoljuk meghatározni, hogy az ne a Kösely lefedését jelentse, hanem a terület ökológiai értékeit megőrző, és ezáltal a terület értékét is növelő olyan szabályozás legyen meghatározva, mely „takarékosan” bánik a területekkel, és a kisajátítandó területek mennyiségét a legszükségesebbre csökkenti.



A hatályos szabályozási terv tömbre vonatkozó részlete

Fontos itt megemlíteni, hogy a 2016. évi új Településrendezési eszközök jóváhagyása előtt hatályos szabályozási terv sem fedte le, tette zárttá a Kösely vízfolyást, hanem a vízgazdálkodási terület két oldalán, közvetlenül mellette 12 méter szabályozási szélességű kiszolgáló utat szabályozott ki, erről adva lehetőséget a tömbbelső beépítésére.

A 2016 évben elfogadott új szabályozási terv próbált meg egy ökológiai szempontból és települési környezet szempontjából jóval kedvezőbb és humánusabb beépítést szabályozni.



A 2016. év előtt (korábban) hatályos szabályozási terv részlete

A következő ábra, a 2016. évben elfogadott szabályozási tervet és a jelenleg hatályos, elfogadása óta már ismét módosított szabályozási terv részletét mutatja be, egymás mellett. Ebből látható, hogy egy alkalommal már módosult a tömbre készített szabályozás, melynek során, a Rákóczi utca 57 sz. alatti ingatlant érintő teljes kisajátítás kötelezettsége, mely egy tömbbelsőbe bevezető, tervezett út miatt vált volna szükségessé, elhagyásra került. Csökkent az itt tervezett, egykori Hajdú palánkot bemutató történeti park területe és az új utcáról tömbbelsőbe történő bevezetés is „takarékosabban lett szabályozva, a Kösely nyugati oldalán.



A korábban, 2016. évben elfogadott szabályozás A jelenleg hatályos szabályozás

A tömb területén két tulajdonosi csoport érdekelt és kezdeményezett szabályozási termódosítást, illetve a beruházás elősegítése érdekében az önkormányzattal történő megállapodást. Az egyik a tömb délkeleti részén elhelyezkedő, beépítetlen 6173, 6174, 6184/1, 6184/2, 6185/1, 6185/2 ingatlanok, melynek tulajdonosa Tóth János.

A másik érintett terület a Bajcsy Zs. utca és Rákóczi utca között tervezett átkötő út északi oldalán elhelyezkedő 6215/3 Hrsz-ú ingatlan, ahol tulajdonosai sorházas beépítésű lakóparkot kívánnak itt létesíteni.

Meggyőződésünk, hogy az önkormányzat (a közösség) segítsége, részt vállalása nélkül, a terület mindenki számára előnyös hasznosítása nem oldható meg.

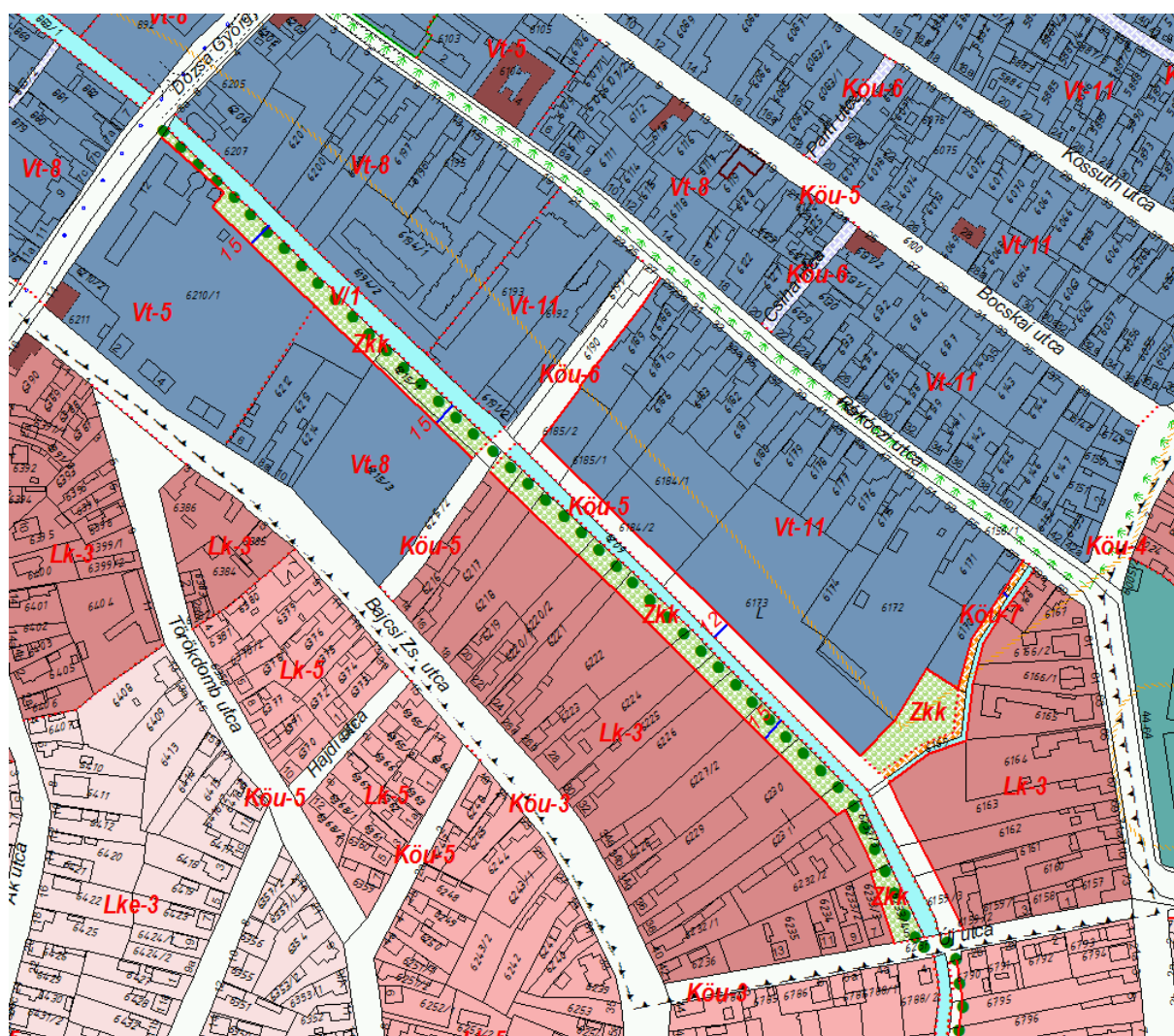
Új szabályozási javaslat:

A Kösely- patak északi oldalán, közvetlenül a vízfolyás mellett, egy 12 m szabályozási szélességű lakóutca létesítése, mely a Bajcsy Zs. 14. és Rákóczi utca 27. között nyitandó új utcától kezdődne és az Új utcára kikötne ki.

A patak déli oldalán egy 15 m szélességű zöldterület kialakítása, melyen belül, a vízfolyás mentén gyalogos sétány, kerékpárút kerül kialakításra. A javasolt módosítás során a patak déli oldalán tervezett kiszolgáló utak teljesen, míg az északi oldalán a Dózsa Gy. utcára kikötni tervezett útszakasz elhagyásra kerülne. A Rákóczi utca 27 sz. (óvoda melletti) ingatlan a köz szélesítésére, utca és parkoló építésre lenne igénybe véve.

Zöldterület csak minimális mértékben kerülne kialakításra, de a szabályozott 15 méter szélességű közkert és a szélén létesülő sétány- kerékpárút, valamint a vízfolyás gondozott, zöldterülettel kísért megtartása, hozzájárul egy értékes új lakókörnyezet kialakulásához. Továbbra is javasoljuk, megtartani, a Rákóczi utca 57 -59 sz. közötti épületek között (vízelvezető árok mellett) Kösely patakhoz vezető sétányt, amely mentén az ősi városmagot egykoron védő „hajdú palánk” rekonstruálható/ bemutatható lenne, és ennek patak felőli végén tervezett kis emlékparkot is, mely a történeti bemutató hely részét képezné.

A Kösely menti sétány- kerékpárút, a kis történelmi emlékpark a város új színfoltja lehetne. Megvalósulását elősegítené, hogy a Kösely menti új beépítések megvalósítása reális közelségbe kerülhet, az új szabályozás adta lehetőségekkel. A tömb délnyugati részén lévő telkek végei a telekvégekből leválasztásra kerülő 15 méter szélességű, vízpart mellett sétánnyal-kerékpárúttal övezett zöldterülettel lesznek határosak. A telekvégek megosztásával itt is lehetőség van új lakóingatlanok, új beépítés megvalósítására, de azok megközelítését nem egy másik kiszolgáló útról javasoljuk megoldani, hanem a Kösely észak-keleti oldalán szabályozott kiszolgáló útról, két-két ingatlan közös megközelítését szolgáló hidakon keresztül. 6 darab áteresztő híd megépítése lenne szükséges ehhez, mely lényegesen kevesebb költséggel valósítható meg, mint egy új utca. Ez igényes kialakítással a terület különlegességévé is válhatna.



A szabályozási terv módosításának új javaslata

---	Tervezett szabályozási vonal	 	Lk-3	kisvárosias lakóterület
● ●	Építési övezet, övezet határa	 	Vt-8	településközpont vegyes övezete
---	Szabályozási szélesség	 	Vt-9	településközpont vegyes övezete
● ●	Sétány - gyalogúttal és kerékpárúttal	 	Vt-10	településközpont vegyes övezete
		 	Vt-11	településközpont vegyes övezete
		 	Zkk	közkert



A módosítással érintett tömb légi fotója Forrás: Google Earth



Beépítési javaslat

Tisztelt Polgármester Úr!

Korábban megküldtem, Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek meghatározott területekre vonatkozó

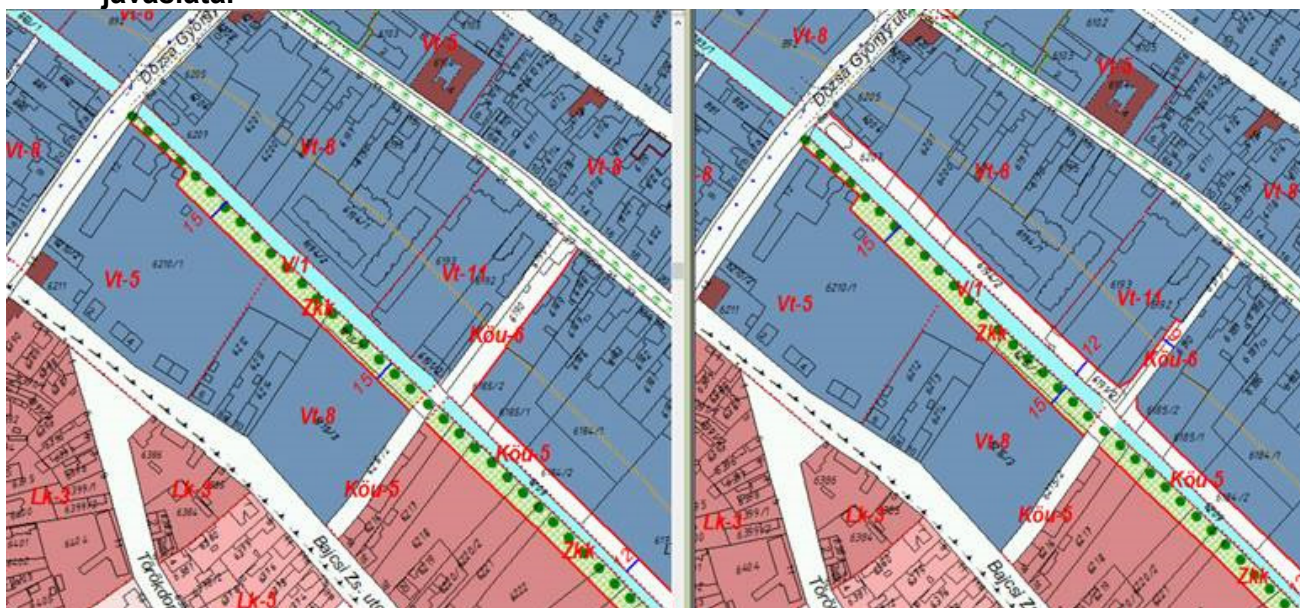
2021. évi „M6”-jelű módosítást előkészítő tanulmányt.

A városi főépítésszel, (Gáborral) átnézték a tanulmányt, és Gábor tolmácsolta felém, a változtatási javaslatokat.

Mellékelve küldöm a javított tanulmányt, kiegészítő indolással.

A módosítások egyelőre azokra az általatok javasolt részekre készültek el, melyekkel szakmai szempontból is, teljes mértékben egyet tudok érteni.

- **Ez alapján módosult a Kösely menti beépítési javaslat, és annak szabályozási tervi javaslata.**



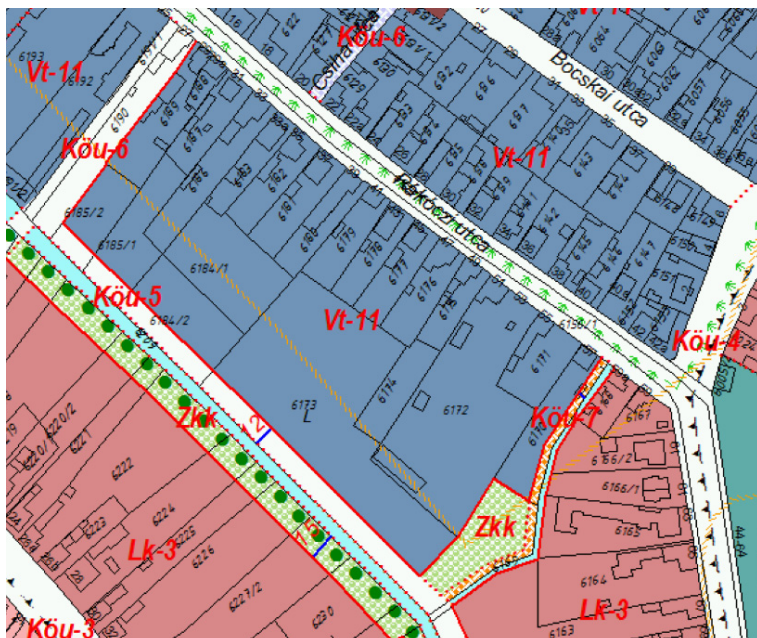
(A Kösely északi oldalán, a Dózsa Gy. út és Rákóczi út 27. közötti tervezett feltáró út elhagyásra került, ahogyan kértétek.

A Rákóczi út 27. sz. 6190 Hrsz-ú ingatlan a Bajcsy Zs. utca és Rákóczi utca közötti átkötő út része lesz, ahol parkolókat is ki lehet majd alakítani, szintén a kéréseteknek megfelelően.)

Továbbra is javaslom, hogy a Kösely déli oldalán, - a korábbiakhoz már lényegesen keskenyebb- 15 méter szélességű területsáv váljon közterületté, ahol gyalogos sétányt, kerékpárutat, esetleg a l Új utca között egy kocogásra alkalmas futó felület is kialakítható lenne. A maradék terület parkosításra, fásításra kerülhetne.

Tudom, hogy mindez pénzbe kerül. Mégis azt gondolom, hogy a város központjában, a Kösely mentén, abban a tömbben, ahol jelentős mennyiségű új lakás fog épülni, nem szabad teljesen a magán szférára alapozni, a környezet alakítását.

Különben marad a Kösely partja egy gondozatlan vízfolyás a lakóingatlanok között, ahol utcát nyitunk, új lakótelekek alakulnak ki és épülnek be.



A Rákóczi utca 57 sz. ingatlan keleti oldalán egy meglévő vízelvezető árok van, ami a Köselybe vezeti a csapadék vizet. Itt egy keskeny gyalogos sétányt javasoltunk kialakítani, megtartva a vízfolyást, és rekonstruálva az egykori „Hajdúpalánkot” ami középkori belső városrészt védte.

Két helyen van még ma erre lehetőség. Itt és a szabadtéri mozi szélén. A Kösely mellett, a sétány végén, egy kis park számára szabályoztuk még területet, ahol egy emlékhelyet, lehetne kialakítani, tablón bemutatni a történelem egy részletét.

Amikor az új településfejlesztési koncepciót készült, fontos volt, hogy a jelentős idegenforgalom számára, a városközpont is nyújtson további értékeket, a település múltjából.

Egy ilyen lehetőséget veszítenénk el, ha lemondanánk erről a fejlesztésről. Talán érdemes lenne a múzeum vezetőivel egyeztetni, korábban lelkesek voltak ebben az ügyben.

A Kösely déli oldalán javasolt 15 m szélességű sávot, továbbra is sétány- kerékpárút- futó pálya- fásított terület számára szabályozni. Ez nem igényel feltétlenül rövid távú kisajátítást. Ha az itteni telektulajdonosok építeni akarnak, akkor egy telekalakítást, kell végrehajtaniuk, önálló Hrsz- alatt leválasztani a telek hátsó 15 méteres részét. De a tulajdonukban marad, amíg az önkormányzat úgy nem dönt, hogy „eljött az ideje” a területsáv kisajátítására, rendezésére.

Az is elképzelhető, hogy a telekvég beépítési lehetősége, egy gondozott vízpart- sétány kialakulása érdekében „cserébe” a környezet érték növelésért, térítésmentesen is leadnák a terület sávot.

Meggyőződésem, hogy nem szabad „magára hagyni” a városi környezet alakításában a magán szférát.

Szerintem ez közös érdek. (Remélem, a döntés hozókat is sikerül erről meggyőzni.)

Természetesen lehetséges úgy szabályozni, hogy a Kösely menti 15 méteres sáv magán tulajdonban marad, és csak egy kötelező építési vonallal szabályozzuk az épületek távolságát a vízfolyástól, illetve a telek e részét be nem építhető területként szabályozzuk. De ebből nem alakul ki egy értékes egységes terület, ami a belváros egy új értékes elem is lehetne.

Üdvözlettel :

Zsemberi István
okleveles építésmérnök
építész vezető tervező
vezető településtervező
ügyvezető



CIVISTERV BT.
Várostervező és Építész iroda

Levelezési cím: 4031. Debrecen, Sándor köz 4 / 3
Iroda: 4025 Debrecen, Antall József u. 26-28. I.em.4.
Tel: +36 (30) 9818-172
Email: istvan.zsemberi@civisterv.hu
civisterv@civisterv.hu, civisterv@gmail.com
Web: www.civisterv.hu