

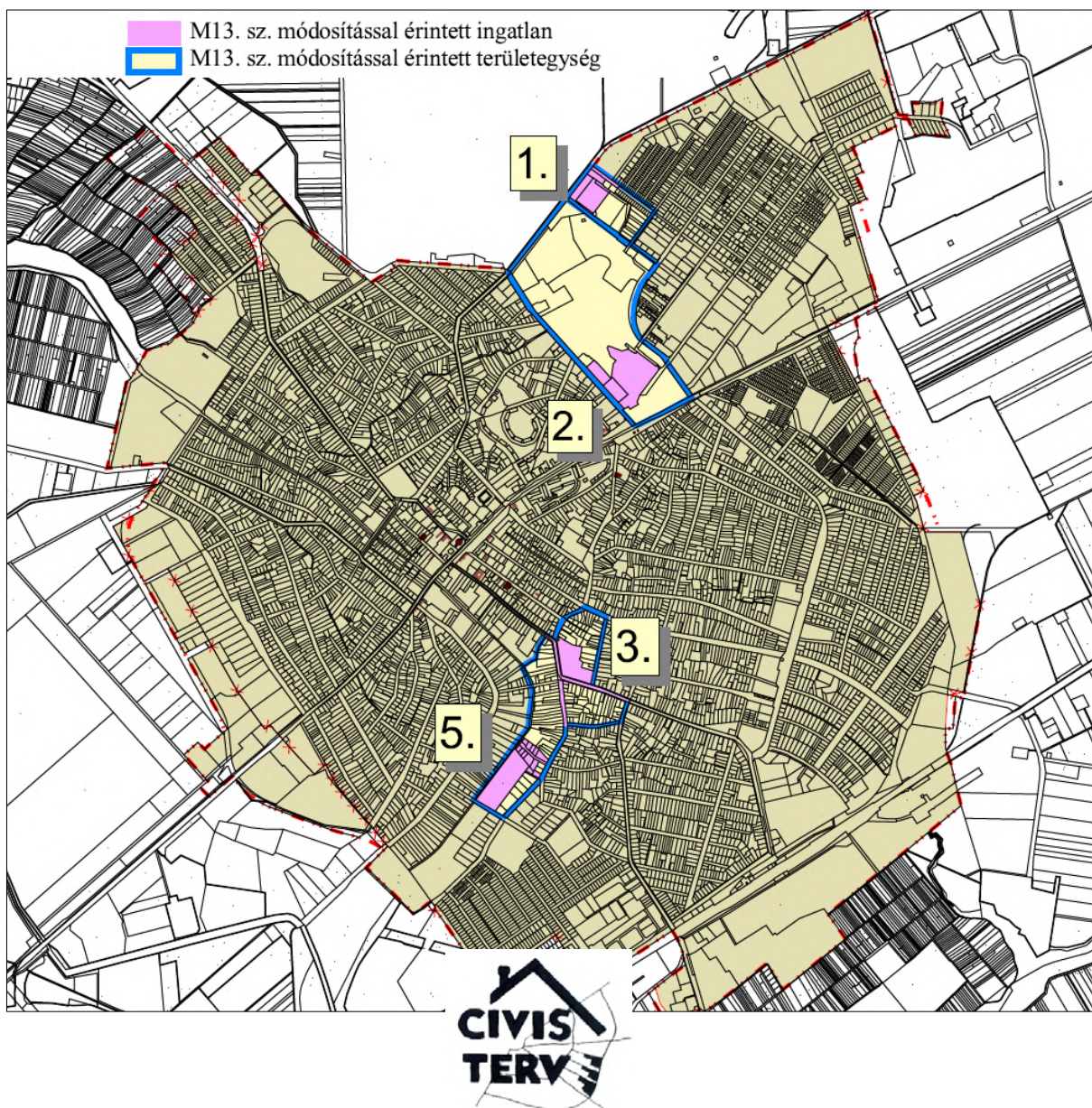
HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ

2025. ÉVI „M13”-SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

- 1.) A Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és Szabályozási tervének) módosítása, napelemes kierőmű létesítésének érdekében.
- 2.) Az építési övezethatár Strandfürdő 2475/13, 2475/27 hrsz-ú ingatlanok meglévő telekhatárához történő hozzáigazítása.
- 3.) Az építési Hajdúszoboszló, Rákóczi u. – Tokay u. – Új u. körforgalmi csomópont kialakítása érdekében, történő szabályozási tervmódosítás
- 4.) Helyi építési szabályzat általános előírásainak kiegészítése, a 319/2024.(X.17.) önkormányzati határozatban felsorolt célok elérése, illetve építéshatósági- építési engedélyezési konfliktusok elkerülése érdekében, valamint „elírás javítások”
- 5.) Hajdúszoboszló, Tokay út 6815 Hrsz ingatlan felosztásához kialakított magánút közterületi útként történő kiszabályozása





CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Sándor köz 4 /3.
Iroda: Debrecen, Antall József u. 26-28. l.em. 4.
Email: civisterv @ civisterv.hu
Tel:(30) 9818-172

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ

2025. ÉVI „M13”- SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

- 1.) *A Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és Szabályozási tervének) módosítása, napelemes kierőmű létesítésének érdekében.*
- 2.) *Az építési övezethatár Strandfürdő 2475/13, 2475/27 hrsz-ú ingatlanok meglévő telekhatárához történő hozzáigazítása.*
- 3.) *Az építési Hajdúszoboszló, Rákóczi u. – Tokay u. – Új u. körforgalmi csomópont kialakítása érdekében, történő szabályozási tervmódosítás*
- 4.) *Helyi építési szabályzat általános előírásainak kiegészítése, a 319/2024.(X.17.) önkormányzati határozatban felsorolt célok elérése, illetve építéshatósági- építési engedélyezési konfliktusok elkerülése érdekében, valamint „elírás javítások”*
- 5.) *Hajdúszoboszló, Tokay út 6815 Hrsz ingatlan felosztásához kialakított magánút közterületi útként történő kiszabályozása*

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

Közlekedés tervező:

Vasas Károly
Tkö / 09-0285

Debrecen, 2025. augusztus hó

Hunyadi Györgyi
Hajdúszoboszló város mb. főépítésze

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalom

TARTALOMJEGYZÉK	3
I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	23
Határozati javaslat:	23
III. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	28
III/1. Szabályozási koncepció, a szabályozási terv módosítása	28
III/2. A Helyi Építési szabályzat módosításának rendelet tervezete	39
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	43
IV/1. A Környezeti hatások és feltételek	43
IV/2. Örökségi- és természeti értékekkel való érintettség	48
IV/3. A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	50
IV/4. Közlekedés fejlesztés	57

I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

0. BEVEZETÉS

Hajdúszoboszló város új Településrendezési eszközeit 2016 május hónapban fogadta el a város képviselő-testülete. Jelen 2025. évi M13.- számú módosításra öt témakörben kerül sor.

- 1.) A Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és Szabályozási tervének) módosítása, napelemes kierőmű létesítésének érdekében, a Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt. kezdeményezésére, napelemes kierőmű létesítésének érdekében.

A hatályos településrendezési eszközökben „Ü-3” jelű üdülőházas építési övezetbe sorolt 2667/58 Hrsz-ú és „K-Közm” (közmű különleges) valamint „K-st” (strandfürdő különleges) építési övezetekbe sorolt 2475/26 hrsz-ú ingatlanok átsorolása „Kb-En” megújuló energia hasznosítását szolgáló különleges övezetbe.

- 2.) Az építési övezethatár Strandfürdő 2475/13, 2475/27 hrsz-ú ingatlanok meglévő telekhatárához történő hozzáigazítása. Kezdeményező a Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt.
- 3.) Az építési Hajdúszoboszló, Rákóczi u. – Tokay u. – Új u. körforgalmi csomópont kialakítása érdekében, történő szabályozási tervmódosítás. (Önkormányzat kezdeményezése)

A Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 75. szám (7161. hrsz.) alatti és a Rákóczi u. 44-64. szám (6005/1. hrsz) alatti ingatlant érintően a Szabályozási terv módosítása a körforgalom útépitési helyszínrajzában foglaltak szerint.

- 4.) Helyi építési szabályzat általános előírásainak kiegészítése, a 319/2024.(X.17.) önkormányzati határozatban felsorolt célok elérése, illetve építésügyi- építési engedélyezési konfliktusok elkerülése érdekében, valamint elírás javítások. (Önkormányzat kezdeményezése)
- 5.) Hajdúszoboszló, Tokay út 6815 Hrsz ingatlan felosztásához kialakított magánút közterületi útként történő kiszabályozása a Camponia Kft. kezdeményezése alapján.

I. Tervezési feladat (terv címe, típusa, tartalma, tervezési terület):

Terv címe:

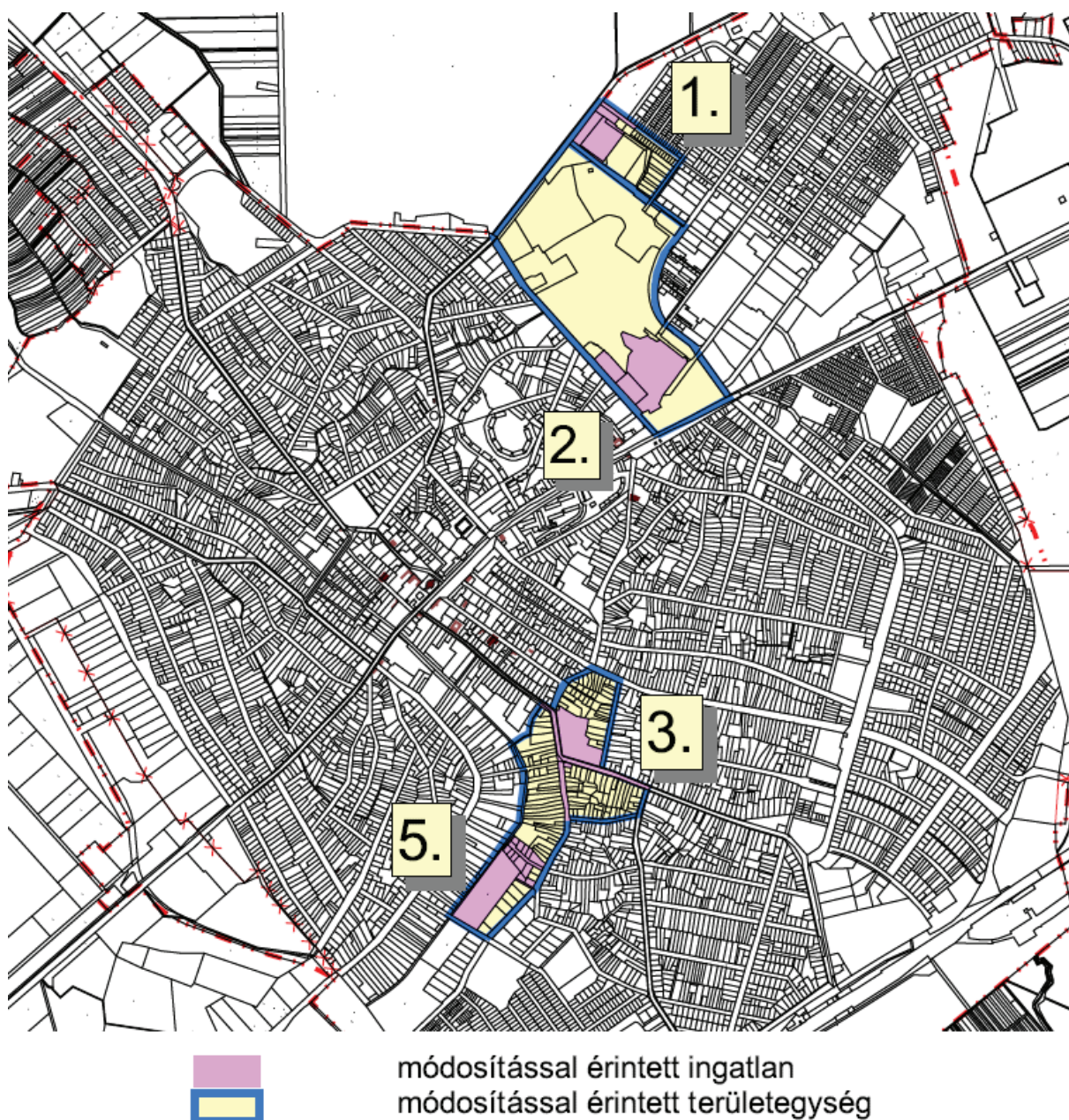
Hajdúszoboszló Város Településrendezési eszközeinek meghatározott területre vonatkozó 2025. évi M13. számú módosítása.

Terv típusa:

a 419/2021.(VII.15.) korm. Rendelet 68.§. szerinti egyszerűsített eljárás (Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a településszerkezeti terv meghatározó szerkezeti elemei sem módosulnak.)

Tervezési terület:

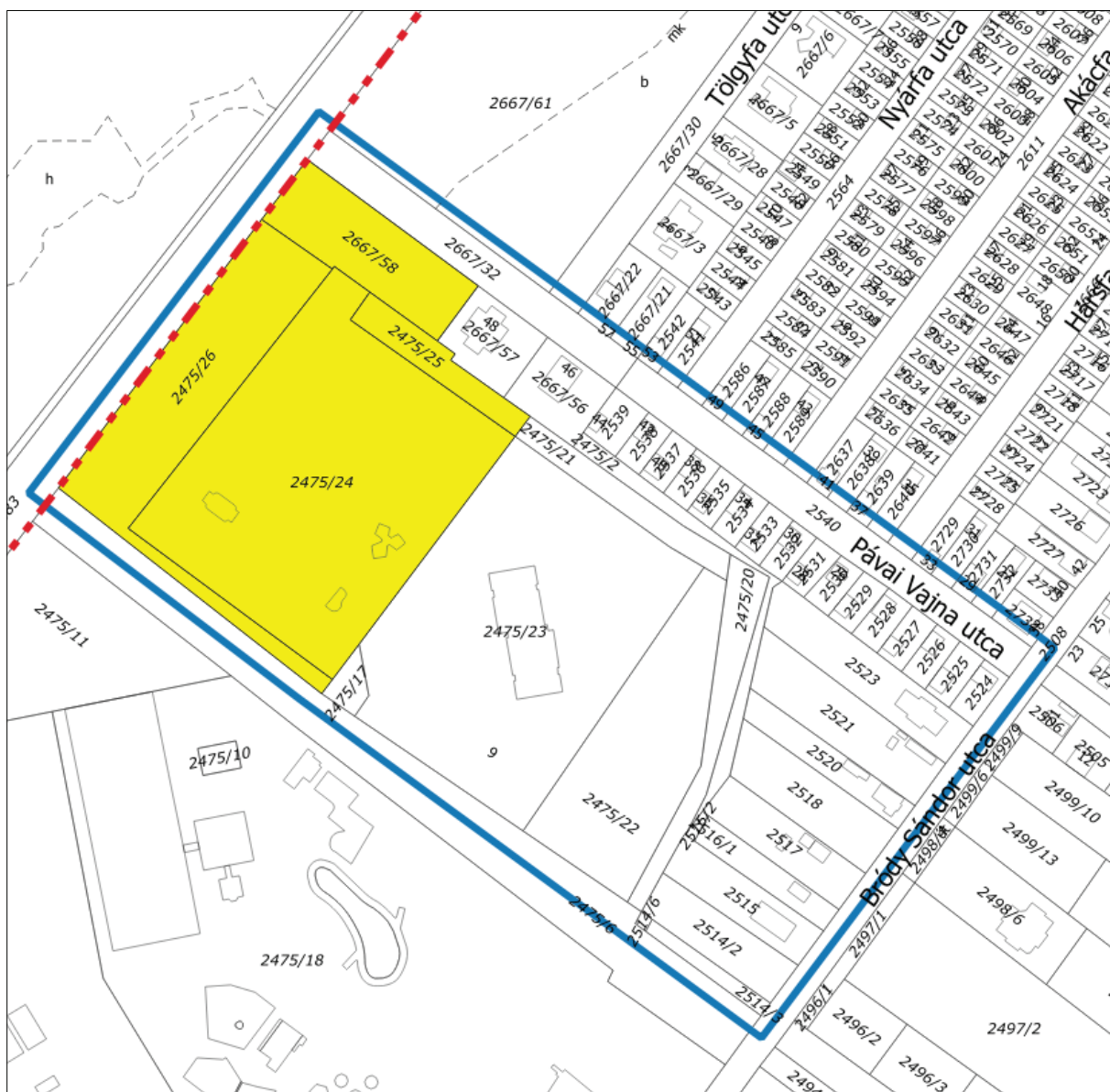
A kezdeményezett Településrendezési tervmódosítási igény, a módosítással érintett terület lehatárolása:



- 1.) A Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és Szabályozási tervének) módosítása, napelemes kierőmű létesítésének érdekében, a Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt. kezdeményezésére, napelemes kierőmű létesítésének érdekében.

Településrendezési tervmódosítási igény

A hatályos településrendezési eszközökben „Ü-3” jelű üdülőházas építési övezetbe sorolt 2667/58 Hrsz-ú és „K-Közm” (közmű különleges) valamint „K-st” (strandfürdő különleges) építési övezetekbe sorolt 2475/26 hrsz-ú ingatlanok átsorolása „Kb-En” megújuló energia hasznosítását szolgáló különleges övezetbe.



A módosítással érintett terület egység lehatárolása:

Böszörményi út- Pávai Vajna utca- Bródy Sándor utca- Szent Erzsébet utca által határolt tömb.

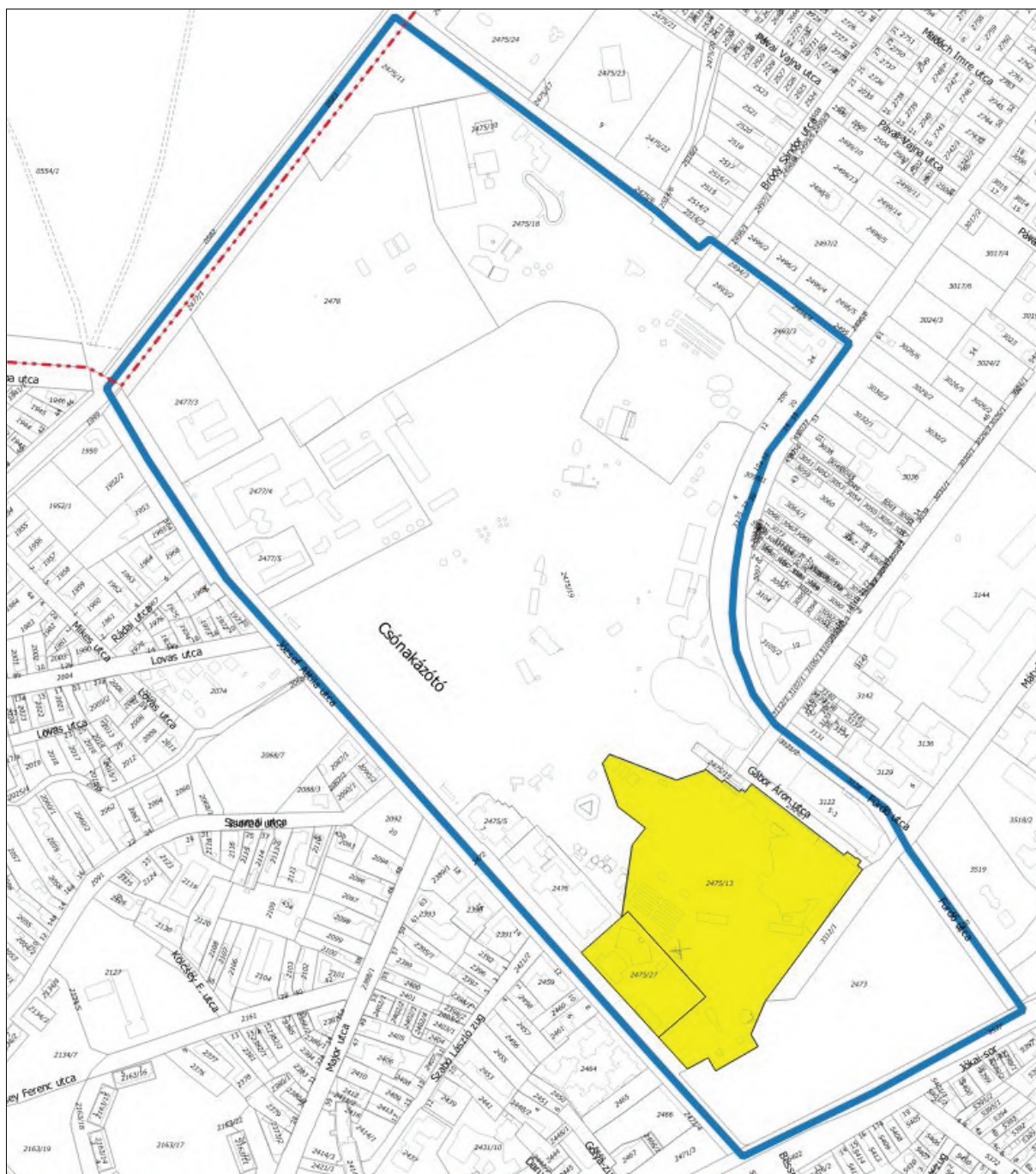
A szabályozási terv módosításával érintett:

Közvetlenül érintett a 2667/58, 2475/26 hrsz-ú ingatlan. Közvetve érintett a 2475/24 hrsz-ú ingatlan, melynek építési övezeti besorolása változatlan, de nyugati telekszél építési övezethattárrá változik, déli oldalon egy keskeny teleksávval bővíthetővé válik.

- 2.) Az építési övezethatár Strandfürdő 2475/13, 2475/27 hrsz-ú ingatlanok meglévő telekhatárához történő hozzáigazítása. Kezdeményező a Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt.

Településrendezési tervmódosítási igény

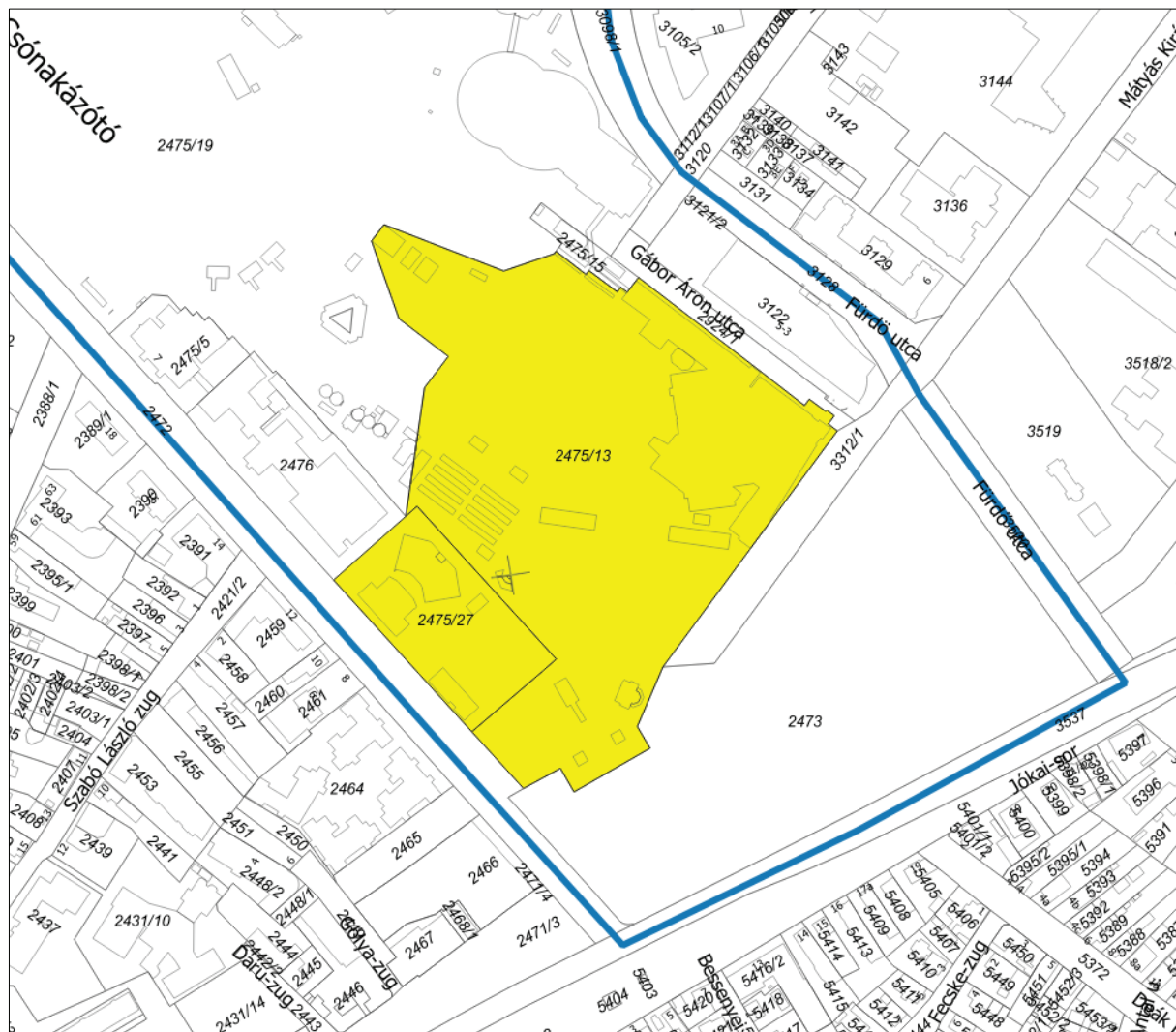
Az ingatlant érintő fejlesztések engedélyezésekor, a korábbi, terveken alapuló, szabályozási terven meghatározott, íves telekhatár már nem releváns fejlesztési elhatárolás. Emiatt a meglévő telekhatárhoz kell hozzáigazítani az építési övezethatárt.



A módosítással érintett területegység lehatárolása:

Böszörményi út- Szent Erzsébet utca- Gábor Áron utca- Fürdő utca- Debreceni út- József Attila utca által határolt tömb.

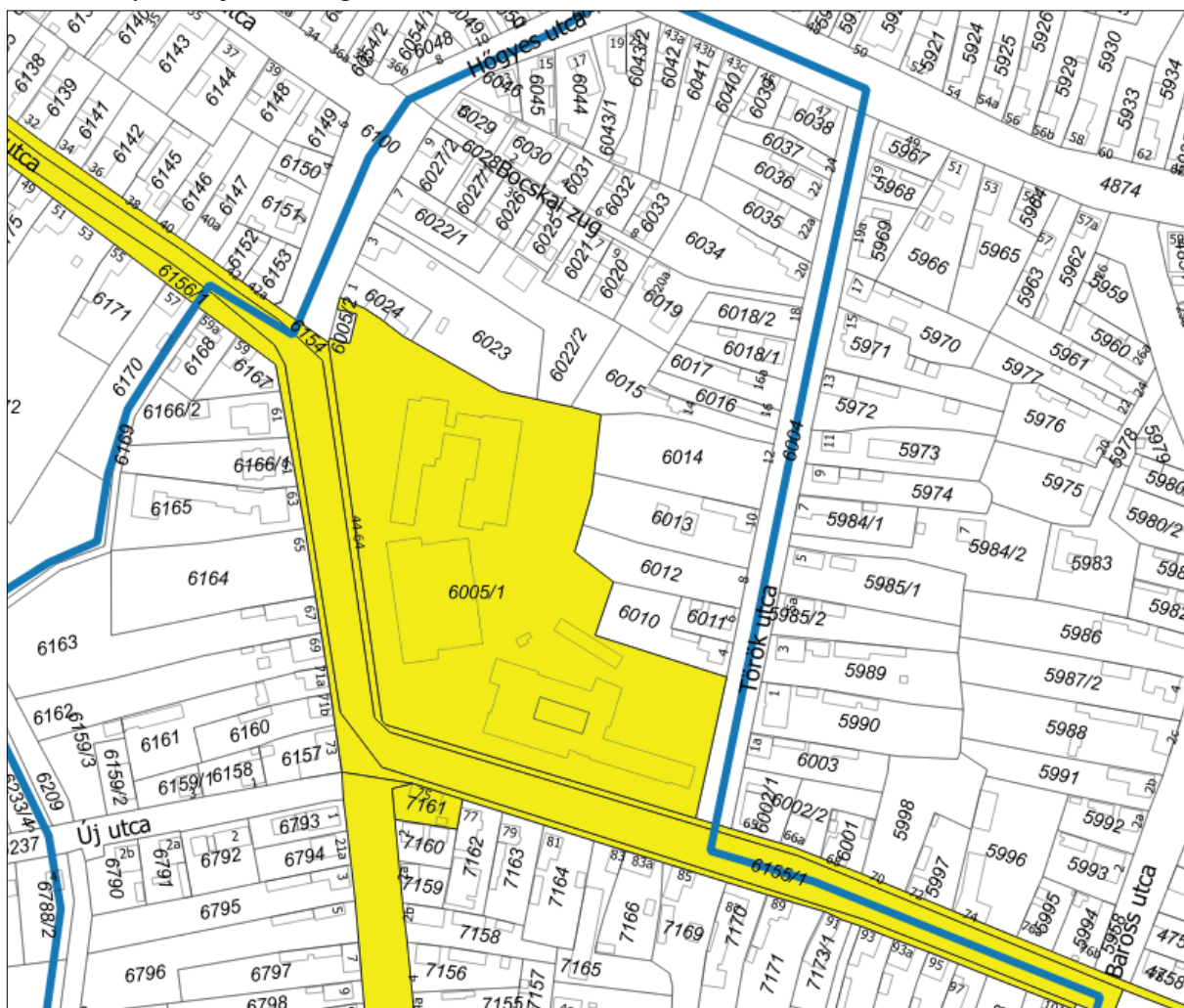
A szabályozási terv módosításával érintett ingatlanok: 2475/27 és 2475/13 hrsz-ú ingatlanok



3.) Az építési Hajdúszoboszló, Rákóczi u. – Tokay u. – Új u. körforgalmi csomópont kialakítása érdekében, történő szabályozási tervmódosítás. (Önkormányzat kezdeményezése)

Településrendezési tervmódosítási igény:

A Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 75. szám (7161. hrsz.) alatti és a Rákóczi u. 44-64. szám (6005/1. hrsz.) alatti ingatlant érintően a Szabályozási terv módosítása a körforgalom útépítési helyszínrajzában foglaltak szerint.



- 4.) Helyi építési szabályzat általános előírásainak kiegészítése, a 319/2024.(X.17.) önkormányzati határozatban felsorolt célok elérése, illetve építéshatósági- építési engedélyezési konfliktusok elkerülése érdekében, valamint „elírás javítások”. (Önkormányzat kezdeményezése)

Településrendezési tervmódosítási igény:

- a) Az új jogszabályok a Helyi építési előírásokban, az alakítható telkek legkisebb területét, és települési elhatározás esetén annak legkisebb egyéb méretét, szélességét vagy mélységét is meghatározhatják. Hajdúszoboszló korábban (2016. évben) elfogadott Helyi építési előírása ezzel szemben, még az építési telekre és nem az alakítható telekre határozzák ezt meg. Ebből adódóan, a meglévő, de előírásnál kisebb ingatlanok vagy a tervezett utcanyitászélesítés miatt tulajdonosi szándék nélkül, kisajátítással lecsökkenő nagyságú- méretű ingatlanok beépítését, az építés hatóság az utóbbi időben, több alkalommal megtagadta. Szükséges emiatt a Hész-ben egyértelműsíteni, hogy az övezeti előírásoknál kisebb területű- méretű, meglévő ingatlanok, ha minden egyéb követelménynek megfelelnek, építési teleknek minősülnek. Hasonló képen, a tervezett szabályozási vonal megvalósításával lecsökkenő területű- méretű telkekhez.
- b) A Hész. módosítás igényeként merült fel, azon beépített ingatlanok problémája, ahol korábbi előírások betartásával, jogszerűen valósultak meg épületek és lettek a földhivatali térképen feltüntetve, de a jelenleg hatályos Hész. előírások szerint lehatárolható építési helyről, vagy az előkert irányába, vagy az oldalkert irányába, valamelyest „kilógnak”. Ennek oka vagy az építési előírások oldalkert méretét növelő, előkert méretét megváltoztató szabályainak változása, tervezett szabályozási vonal –utcanyitás, szélesítés végrehajtása- vagy térképi- kitűzési pontatlanság lehetett. Az előírás igényelt kiegészítése nem hivatott a szabálytalanul, teljes egészében építési helyen kívül megvalósult épületek számára új jogszabályi lehetőséget biztosítani, de a „véltlen” jogkövető esetekben igen.
- c) Találhatóak olyan beépített ingatlanok a városban, ahol a korábbi jogszabályok szerint szabályosan beépült ingatlanok megengedett legnagyobb beépítési %-a (beépítettsége) a jelenlegi előírásokat alapul véve, meghaladja a megengedett mértéket. Ennek oka legtöbb esetben, jogszabályi változás vagy tervezett szabályozási vonal –utcanyitás- utcaszélesítés- megvalósítása miatti telekalakítás lehetett. Az ilyen „túlépített” ingatlanok beépítettségét tovább emelni természetesen nem célja a módosításnak, de az igen, hogy az ilyen épületek esetében is lehessen az építési övezet egyéb előírásait betartva felújítani, korszerűsíteni, vertikális irányba bővíteni, ezekre építési lehetőséget kapni. (Emeletráépítés, tetőtérbeépítés, rendeltetésmódosítás, ha az egyéb előírások ezt egyébként lehetővé teszik.)
- d) A Hész. előírásainak kiegészítése szükséges, a gazdasági területeken egyébként megengedett raktározási, tárolási rendeltetésekre vonatkozóan, annak érdekében, hogy a környezetre veszélyt jelentő anyagok, nyersanyagok, termékek raktározására ne nyíljon lehetőség. Még azokban az esetekben sem, amikor a hatályos környezetvédelmi előírások betartása ugyan igazolható, de a környezeti kockázat veszélye ennek ellenére fennállna. Ennek értelmében, az alábbi Hész. kiegészítés javasolt.
- e) Azon városközponti övezetben található sarok ingatlanokra, amelyek telekméretük miatt jelentős beépítéshez jutnak a +30 % -os lehetőséggel az oldalhatáron álló- és szabadonálló beépítési módra szabályozott ingatlanok esetében, településképi indokok (túlépítés veszélye miatt) a beépítési százalék korlátozása indokolt.

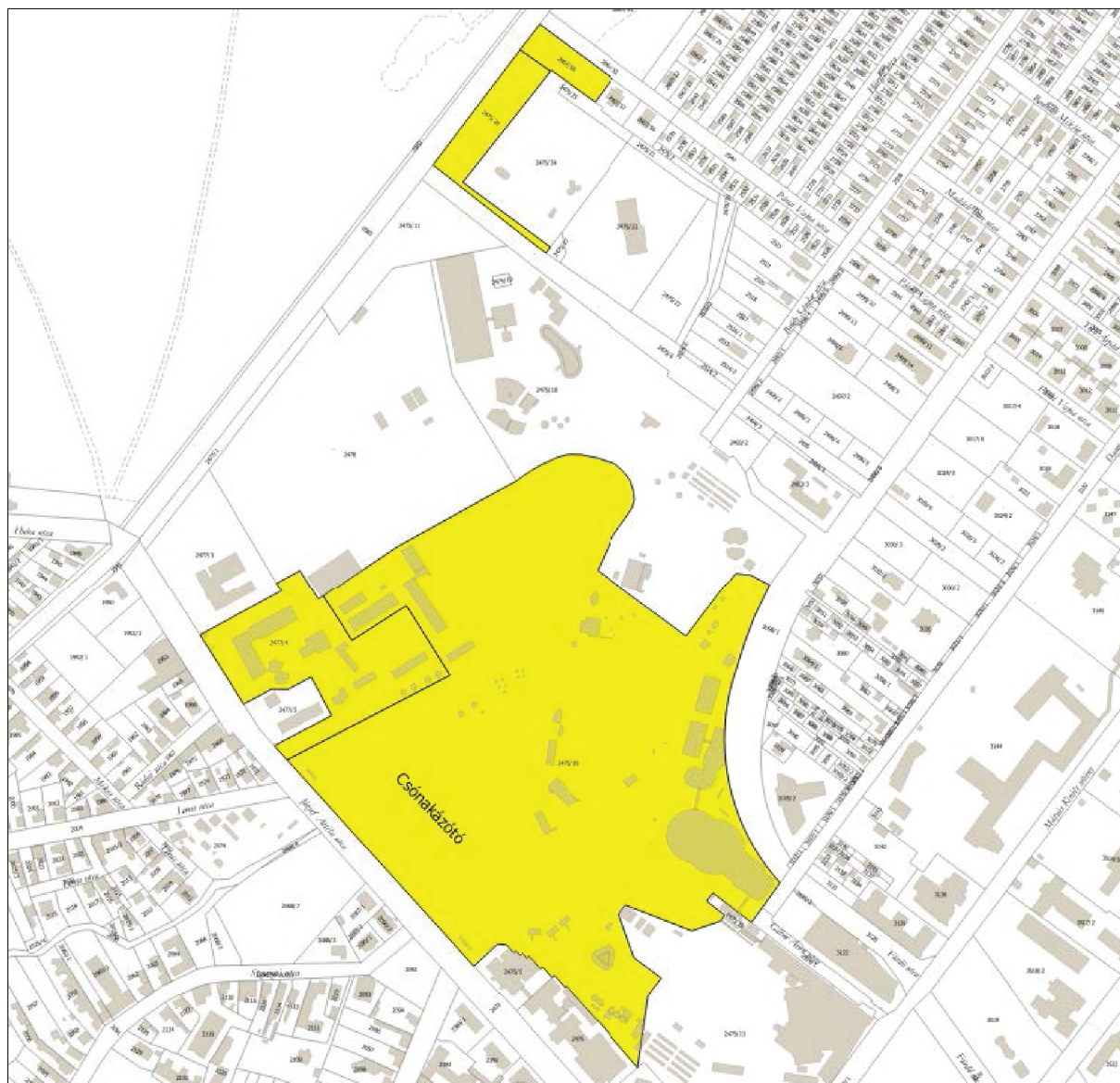
A szabályozási terv módosításával érintett:

Hajdúszoboszló teljes közigazgatási területe.

2. A terv célja, az érintett területek rövid bemutatása

- 1.) **A Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és Szabályozási tervének) módosítása, napelemes kiserőmű létesítésének érdekében, a Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt. kezdeményezésére, napelemes kiserőmű létesítésének érdekében.**

Előzmények:

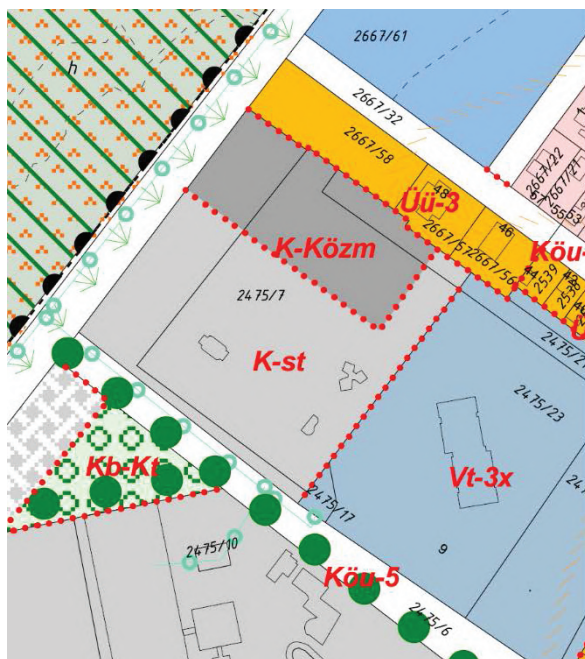


A Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt. megbízásából a VRG Optimum Kft. a Hajdúszoboszló 2474/19, 2474/26, 2477/4, 2667/58 hrsz-ú ingatlanokra napelempark (730 kW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű) engedélyezési eljárást folytatott le, mely arra való hivatkozással, hogy „az Ü-3 jelű üdülőházas építési övezetbe sorolt 2667/58 hrsz-ú telken tervezett napelemes kiserőmű nem helyezhető el, ezért a településrendezési előírásoknak való megfelelés e fejlesztés tekintetében nem biztosított” elutasításra került.

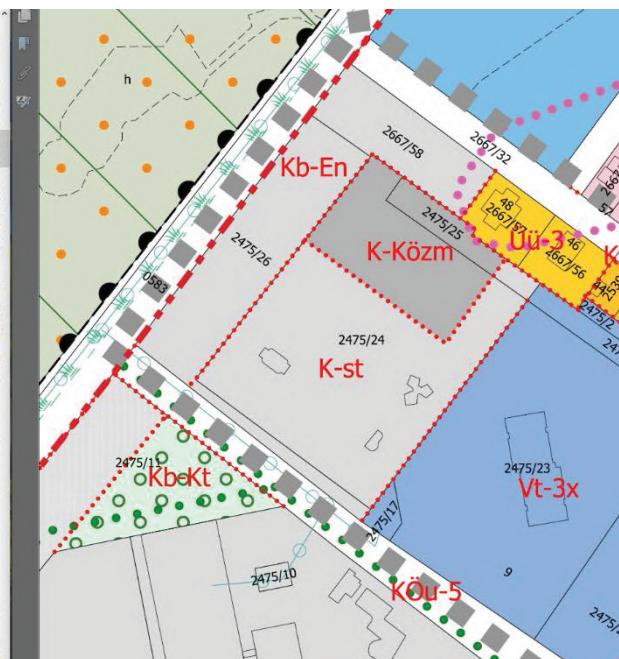
A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal tájékoztatása alapján, amennyiben a 2667/58 hrsz-ú terület besorolása megegyezző a 2475/26 hrsz-ú terület besorolásával, akkor engedélyezhető az építés. Hétvégiházas üdülőövezetben azonban a fejlesztés nem lehetséges, így a 2667/58 hrsz-ú ingatlan esetében, mindenképpen övezetváltásra van szükség.

A Településrendezési terv tervezett módosítása:

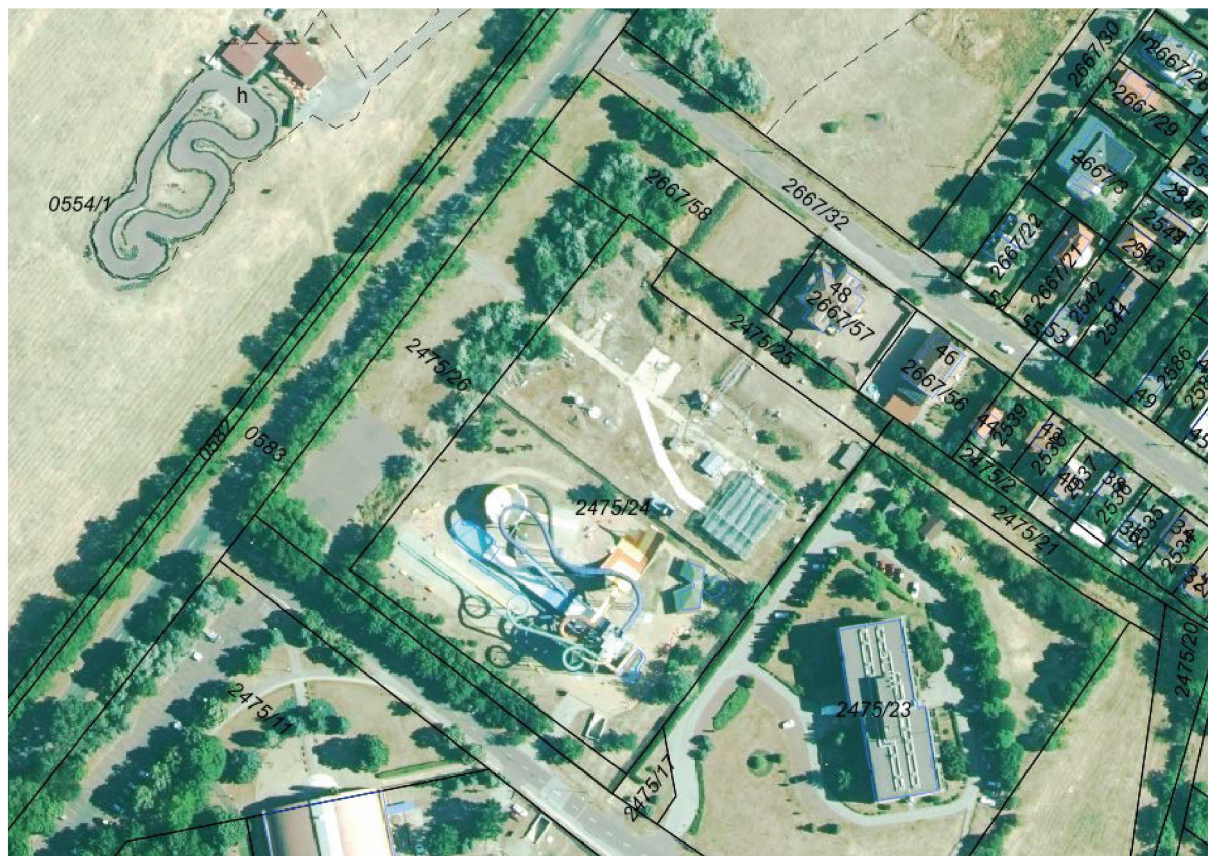
A hatályos településrendezési eszközökben „Ü-3” jelű üdülőkörzati építési övezetbe sorolt 2667/58 Hrsz-ú és „K-Közm” (közmu különleges) valamint „K-st” (strandfürdő különleges) építési övezetekbe sorolt 2475/26 hrsz-ú ingatlanok átsorolása „Kb-En” megújuló energia hasznosítását szolgáló különleges övezetbe.

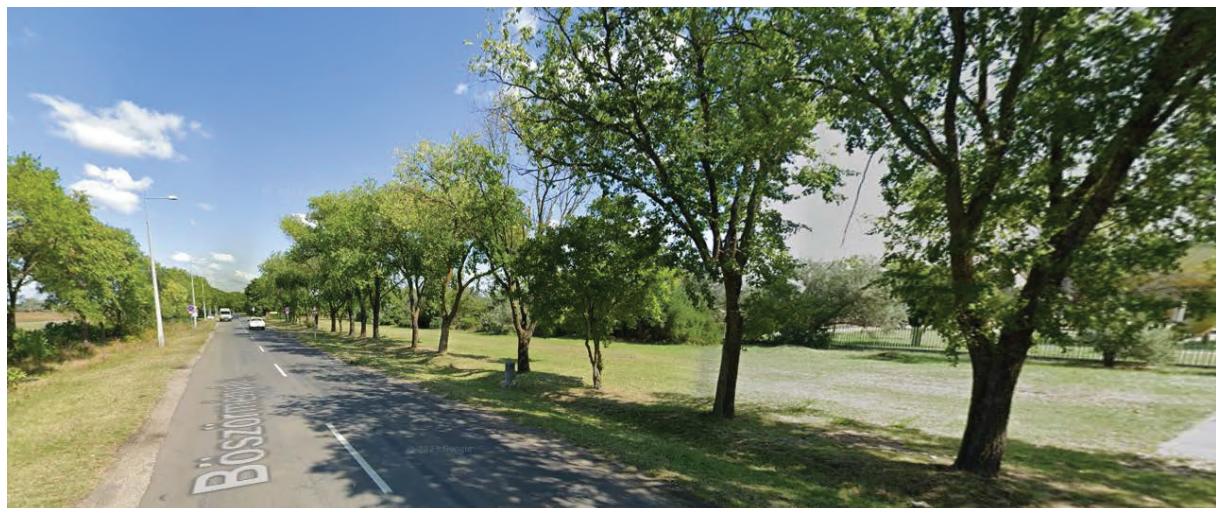
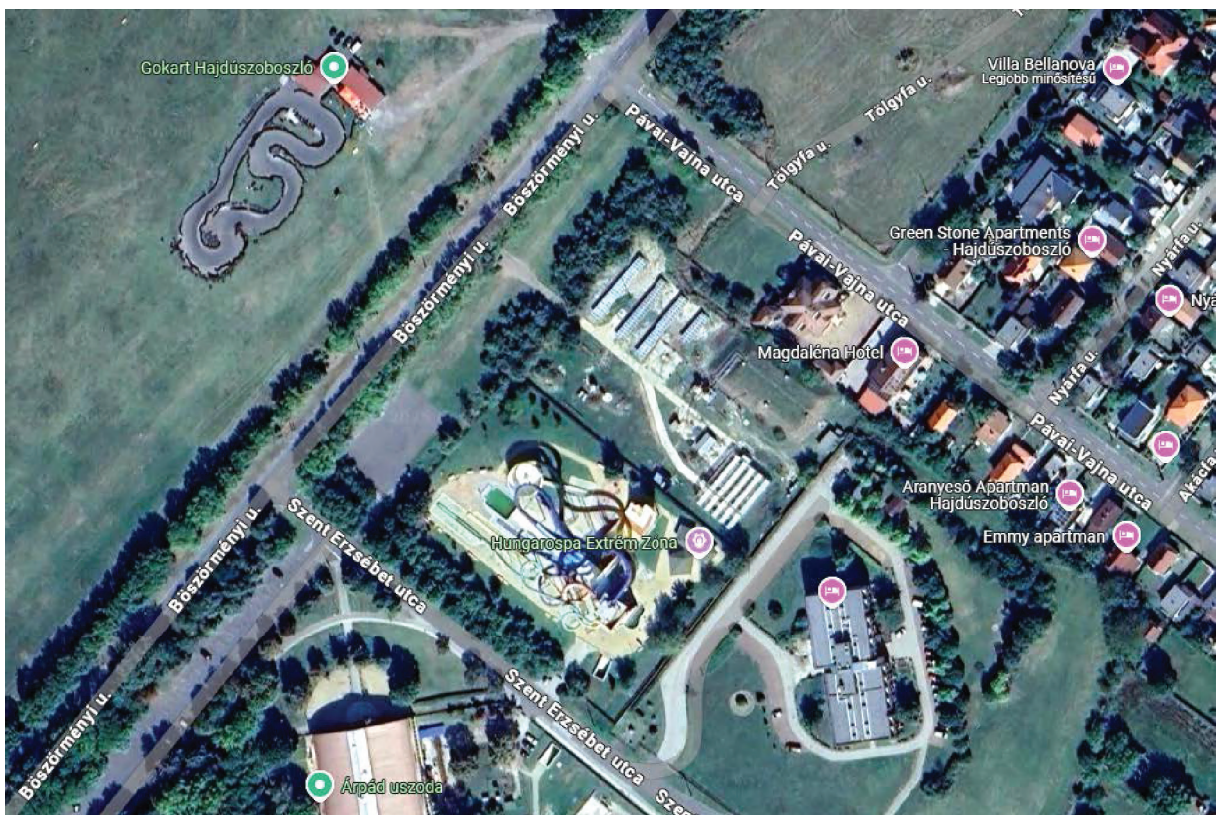


Hatályos szabályozási terv részlete

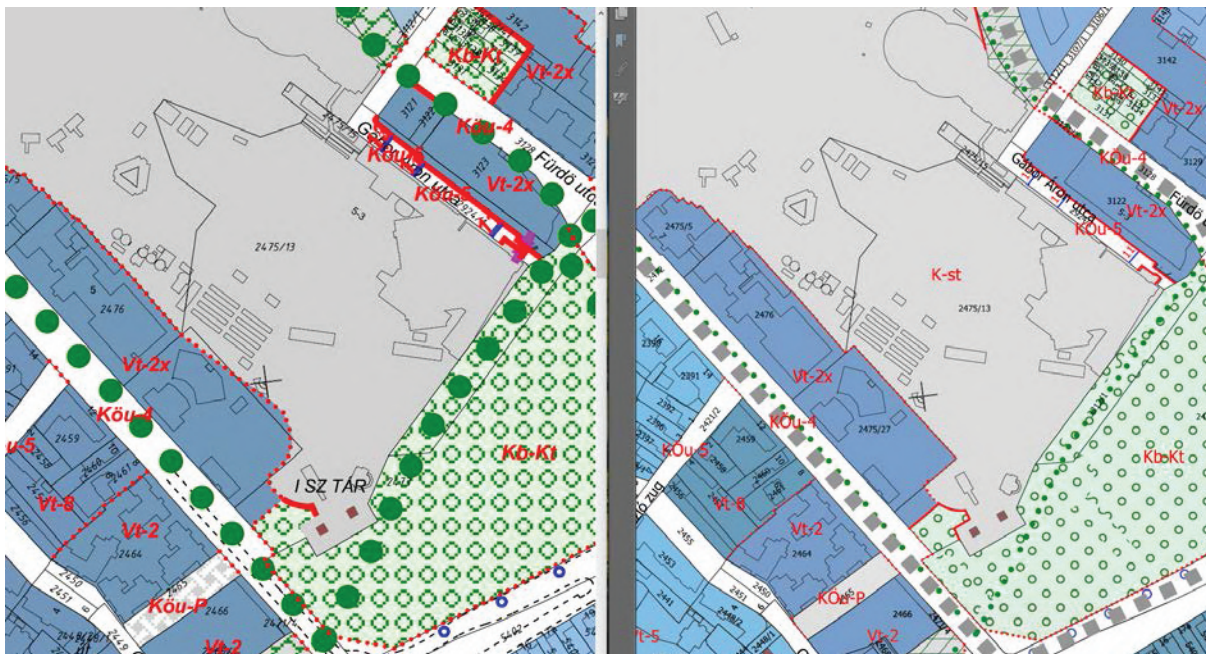


A szabályozási terv tervezett módosítása





2.) **Az építési övezethatár Strandfürdő 2475/13, 2475/27 hrsz-ú ingatlanok meglévő telekhatárához történő hozzáigazítása. Kezdeményező a Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt.**



Hatályos szabályozási terv részlete

A szabályozási terv tervezett módosítása



Hatályos szabályozási terv szerinti, meglévő- megtartani kért telekhatártól eltérően kijelölt építési övezethatár (A szabadtéri színpad korábbi tervi javaslata alapján lett kijelölve.)

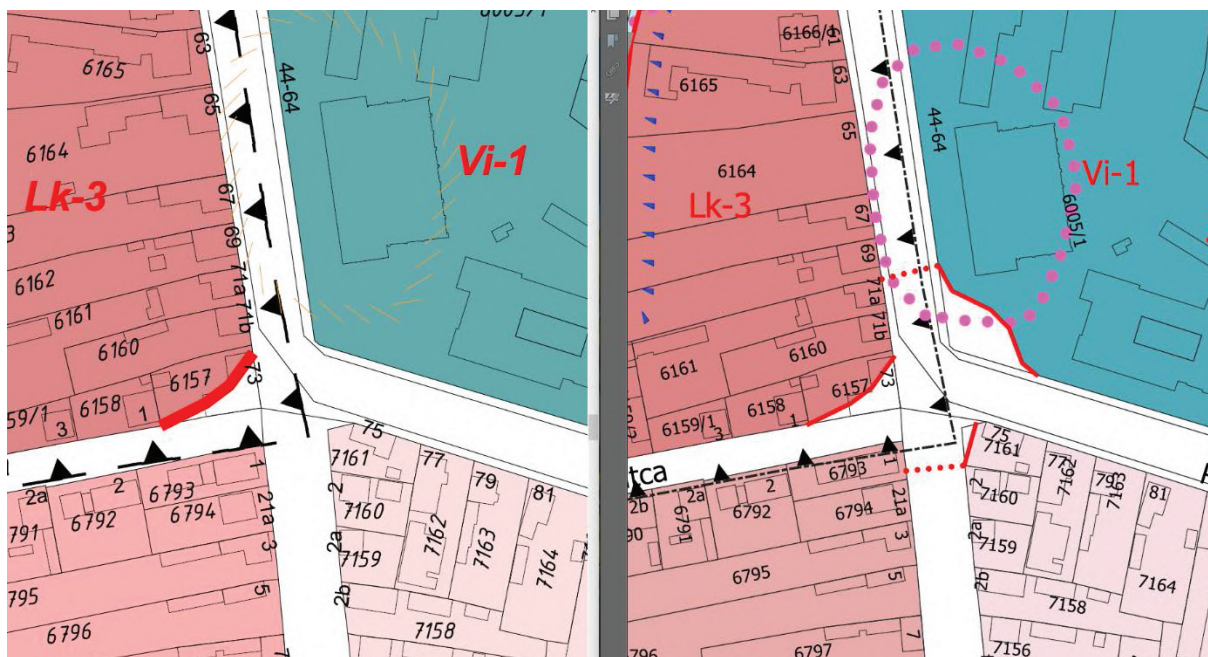


Orto fotó az építési övezethatár módosítással érintett szabadtéri színpadról és környezetéről



3.) **Az építési Hajdúszoboszló, Rákóczi u. – Tokay u. – Új u. körforgalmi csomópont kialakítása érdekében, történő szabályozási tervmódosítás. (Önkormányzat kezdeményezése)**

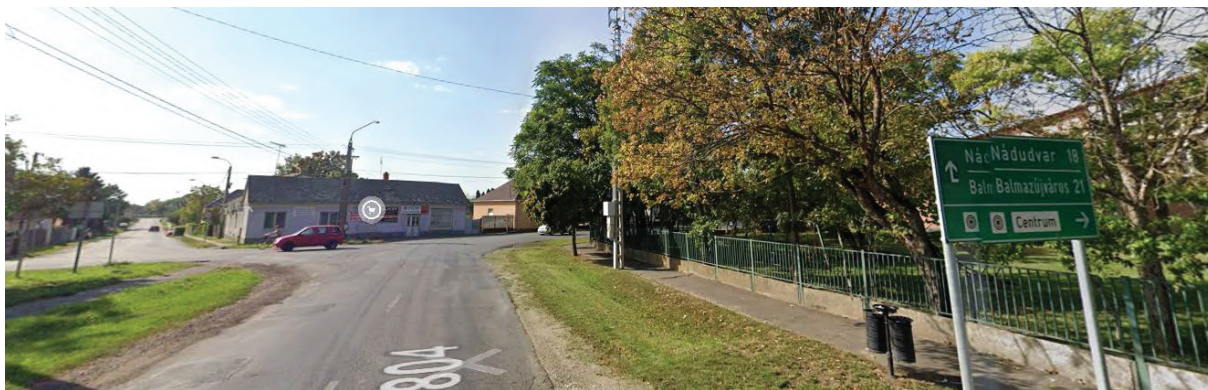
A Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 75. szám (7161. hrsz.) alatti és a Rákóczi u. 44-64. szám (6005/1. hrsz.) alatti ingatlant érintően a Szabályozási terv módosítása a körforgalom útépítési helyszínrajzában foglaltak szerint.



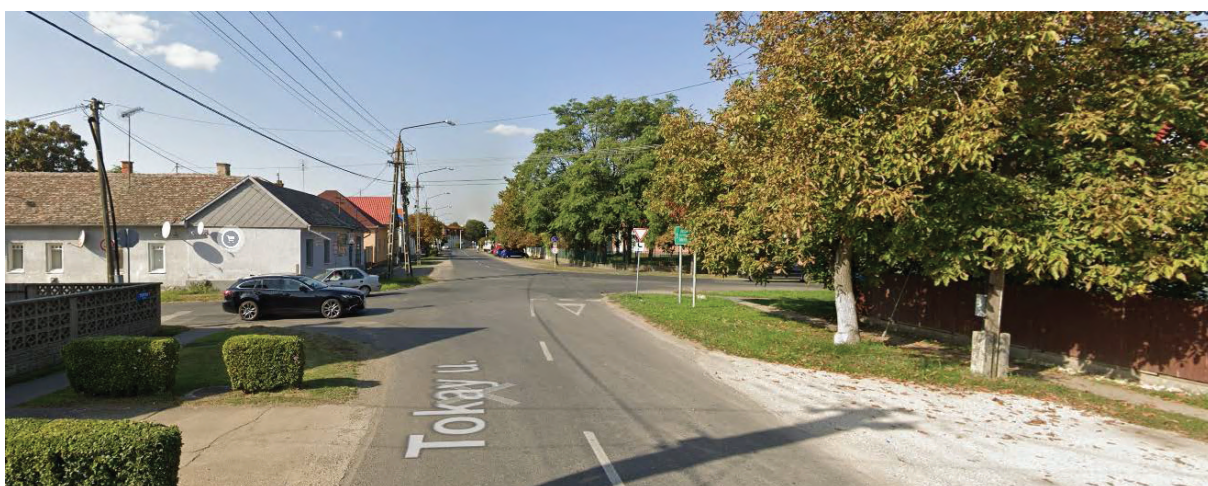
Hatályos szabályozási terv részlete

A szabályozási terv tervezett módosítása





A Rákóczi utcán tervezett körforgalmú csomópont környezete





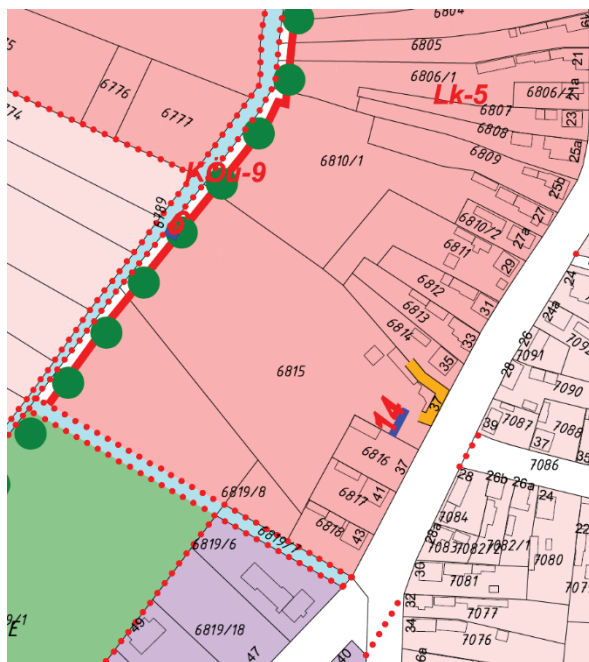
A Rákóczi utcán tervezett körforgalmú csomópont környezete



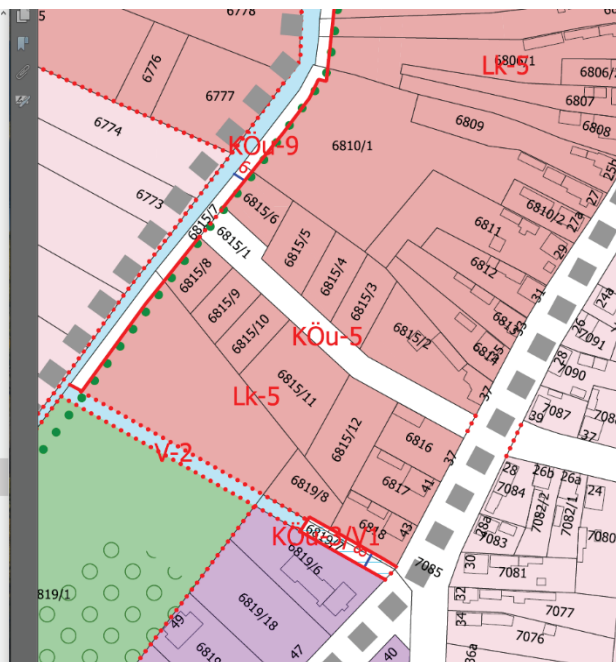
4.) Helyi építési szabályzat általános előírásainak kiegészítése, a 319/2024.(X.17.) önkormányzati határozatban felsorolt célok elérése, illetve építéshatósági- építési engedélyezési konfliktusok elkerülése érdekében, valamint „elírás javítások”.

- a) Az új jogszabályok a Helyi építési előírásokban, az alakítható telkek legkisebb területét, és települési elhatározás esetén annak legkisebb egyéb méretét, szélességét vagy mélységét is meghatározhatják. Hajdúszoboszló korábban (2016. évben) elfogadott Helyi építési előírása ezzel szemben, még az építési telekre és nem az alakítható telekre határozzák ezt meg. Ebből adódóan, a meglévő, de előírásnál kisebb ingatlanok vagy a tervezett utcanyitászélesítés miatt tulajdonosi szándék nélkül, kisajátítással lecsökkenő nagyságú- méretű ingatlanok beépítését, az építés hatóság az utóbbi időben, több alkalommal megtagadta. Szükséges emiatt a Hész-ben egyértelműsíteni, hogy az övezeti előírásoknál kisebb területű- méretű, meglévő ingatlanok, ha minden egyéb követelménynek megfelelnek, építési teleknek minősülnek. Hasonló képen, a tervezett szabályozási vonal megvalósításával lecsökkenő területű- méretű telkekhez.
- b) A Hész. módosítás igényeként merült fel, azon beépített ingatlanok problémája, ahol korábbi előírások betartásával, jogszerűen valósultak meg épületek és lettek a földhivatali térképen feltüntetve, de a jelenleg hatályos Hész. előírások szerint lehatárolható építési helyről, vagy az előkert irányába, vagy az oldalkert irányába, valamelyest „kilógnak”. Ennek oka vagy az építési előírások oldalkert méretét növelő, előkert méretét megváltoztató szabályainak változása, tervezett szabályozási vonal –utcanyitás, szélesítés végrehajtása- vagy térképi- kitűzési pontatlanság lehetett. Az előírás igényelt kiegészítése nem hivatott a szabálytalanul, teljes egészében építési helyen kívül megvalósult épületek számára új jogszabályi lehetőséget biztosítani, de a „vétlen” jogkövető esetekben igen.
- c) Találhatóak olyan beépített ingatlanok a városban, ahol a korábbi jogszabályok szerint szabályosan beépült ingatlanok megengedett legnagyobb beépítési %-a (beépítettsége) a jelenlegi előírásokat alapul véve, meghaladja a megengedett mértéket. Ennek oka legtöbb esetben, jogszabályi változás, vagy tervezett szabályozási vonal –utcanyitás- utcaszélesítés- megvalósítása miatti telekalakítás lehetett. Az ilyen „túlépített” ingatlanok beépítettségét tovább emelni természetesen nem célja a módosításnak, de az igen, hogy az ilyen épületek esetében is lehessen az építési övezet egyéb előírásait betartva felújítani, korszerűsíteni, vertikális irányba bővíteni, ezekre építési lehetőséget kapni. (Emeletráépítés, tetőtérbeépítés, rendeltetésmódosítás, ha az egyéb előírások ezt egyébként lehetővé teszik.) Hasonló problémát jelent, a korábbi helyi előírások szerint jogszerűen megvalósult épületek esetében, ha az elhelyezhető rendeltetések száma a korábbihoz képest már kevesebb. Pl. egy lakás rendeltetés módosítással iroda lett, és most lakássá kívánják vissza módosítani, de az új szabály szerinti telekhányad ezt már nem teszi lehetővé. Ezen kíván segíteni a bevezetni kíván új rendelkezés.
- d) A Hész. előírásainak kiegészítése szükséges, a gazdasági területeken egyébként megengedett raktározási, tárolási rendeltetésekre vonatkozóan, annak érdekében, hogy a környezetre veszélyt jelentő anyagok, nyersanyagok, termékek raktározására ne nyíljon lehetőség. Még azokban az esetekben sem, amikor a hatályos környezetvédelmi előírások betartása ugyan igazolható, de a környezeti kockázat veszélye ennek ellenére fennállna. Ennek értelmében, a Hész. kiegészítés javasolt.
- e) Azon városközponti övezetben található sarok ingatlanokra, amelyek telekméretük miatt jelentős beépítéshez jutnak a +30 % -os lehetőséggel az oldalhatáron álló- és szabadonálló beépítési módra szabályozott ingatlanok esetében, településképi indokok (túlépítés veszélye miatt) a beépítési százalék korlátozása indokolt.
- f) A szabályozási terv és Hész. mellékletét képező, építési paramétereket meghatározó, egymással összhangban álló, de a Hész. részletes megfogalmazásában hibásan szereplő elírások javítása.

- 5.) Hajdúszoboszló, Tokay út 6815 Hrsz ingatlan felosztásához kialakított magánút közterületi útként történő kiszabályozása a Camponia Kft. kezdeményezése alapján.



Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása





Tokay út 6815 Hrsz ingatlan felosztásakor kialakított magánút és környezete



II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Hajdúszoboszló Város településszerkezeti tervét az „M13” számú módosítás az 5. számú területegység vonatkozásában érinti.

Hajdúszoboszló „M13” sz módosítása során az 5. sz. területegységre tervezett változtatás figyelembe vételével, a területfelhasználás az alábbiak szerint változik:

K/st Különleges terület – gyógy- és strandfürdő	0,2838 ha- al csökken
K/közm Különleges terület - nagyterjedésű közmű területe	0,1785 ha-al csökken
Üü Üdülőházas üdülőterület – tervezett	0,2550 ha-al csökken
Kb/En Különleges beépítésre nem szánt terület – Napelempark	0,7173 ha-al növekszik

HATÁROZATI JAVASLAT:

*.. /2025. (.....) számú önkormányzati határozat
Hajdúszoboszló város 83/2016.(VI.26.) határozattal jóváhagyott, településszerkezeti terv 2024. évi M12. sz. módosításának elfogadásáról*

- (1) Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő testülete Hajdúszoboszló Város 83/2016.(VI.26.) határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének 2024. évi M13 sz. módosítását, valamint területi mérlegének változását, a határozat 2. melléklete szerint fogadja el.
- (2) A településszerkezeti terv rajzi mellékletét képező településszerkezeti tervlapon helyére, jelen határozat 1. melléklete,

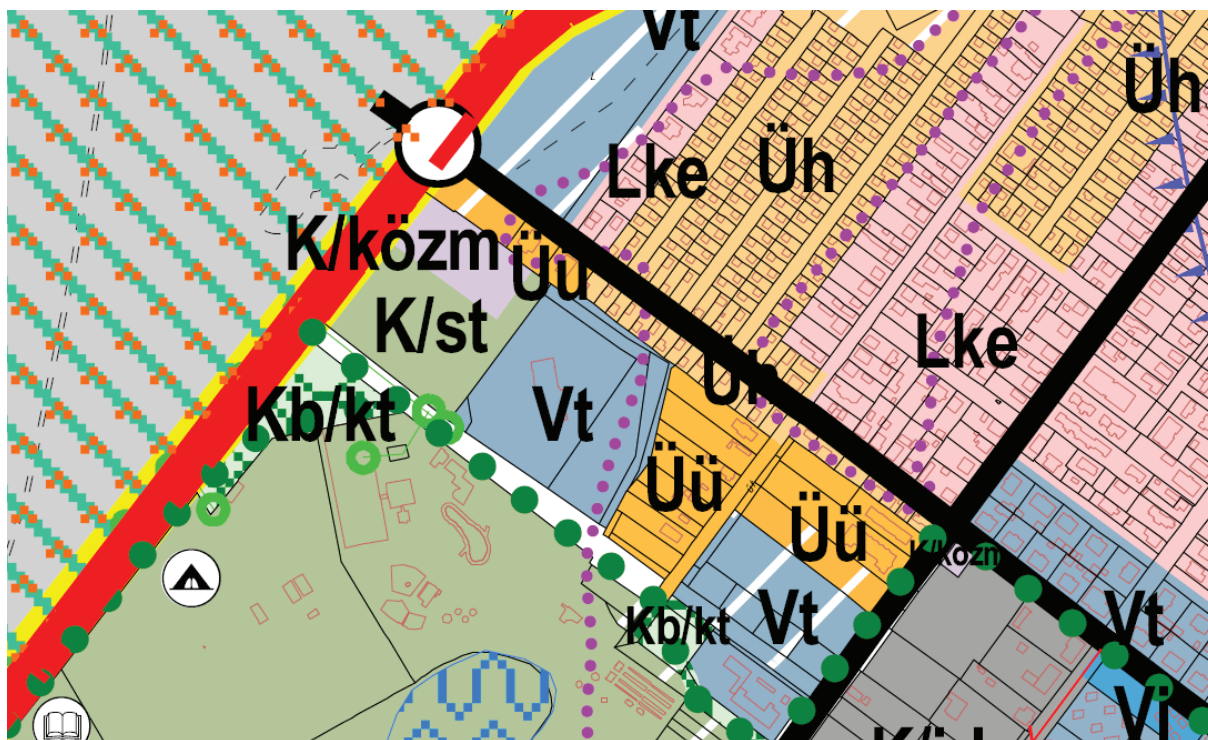
„T-1/m13”-jelű településszerkezeti tervlap lép.

Végrehajtásért felelős:

Határidő:

Erről értesül:

1.



A Településszerkezeti terv tervezett módosítása

KÖZLEKEDÉS

- Autópálya
- országos főút
- országos mellékút
- országos mellékút - tervezett
- Kiemelt gyűjtőút
- Kiemelt gyűjtőút - tervezett
- Települési gyűjtőút
- Kiemelt külterületi kiszolgáló út
- Települési gyűjtőút -tervezett
- gyűjtőút javaslat
- vasút
- Gyűjtőút - javaslat megszünés
- Nagysebességű vasútvonal - OTRT távlati nyomvonala
- Korzó
- Sétány- gyalogúttal, kerékpárral
- Kerékpárút

Területhasználat szerkezet

- Ek Erdőterület - közjóléti
- Eg Erdőterület - gazdasági erdő
- Eg Erdőterület - gazdasági erdő - tervezett
- Ev Erdőterület - védőerdő
- Ev Erdőterület - védőerdő- tervezett
- Mk Kertes mezőgazdasági terület
- Mk-gy Kertes mezőgazdasági terület- gyümölcsös
- Tk Természetközeli terület
- Má-r Általános mezőgazdasági terület – gyepek
- Má-sz Általános mezőgazdasági terület – szántó
- Má-k-r Korlátozott mezőgazdasági terület - gyepek
- Má-k-sz Korlátozott mezőgazdasági terület – szántó
- Gip Ipari gazdasági övezet
- Gip Ipari gazdasági övezet - tervezett
- Gksz Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet
- Gksz Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet - tervezett
- Kmü Különleges terület - mezőgazdasági üzemi
- Kmü Különleges terület - mezőgazdasági üzemi- tervezett
- Kp Közpark
- Kp Közpark- tervezett
- KÖk Közlekedési terület - kötőpályás (vasúti)
- KÖu Közúti Közlekedési terület – településszerkezeti jelentőségű
- V Vízgazdálkodási terület
- Vt Településközpont vegyes terület
- Vt településközpont vegyes Terület- tervezett

VEDETTSEGEK

- Műemléki környezet határa
- Gyógyhely / Üdülőhely határa
- Műemléki védetségű épület ingatlanja
- Kunhalmok
- KÖZMŰ**
- Villamosenergia átviteli hálózat 750 kV
- Villamosenergia főelosztó hálózat 132
- Villamosenergia elosztó hálózat
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték
- Gázfogadó , gázátadó állomás

- Ln nagyvárosias lakóterület
- Lk Kisvárosias lakóterület
- Lke Kertvárosias lakóterület
- Vi Vegyes terület - intézményterület
- Lke Kertvárosias lakóterület - tervezett
- Üu Üdülőházas üdülőterület
- Üu Üdülőházas üdülőterület- tervezett
- Üh Hétvégi házas üdülőterület
- Üh Hétvégi házas üdülőterület- tervezett
- Kb/htb Különleges beépítésre nem szánt terület - halastó
- Kst Különleges terület - gyógy- és strandfürdő
- Kst Különleges terület - gyógy- és strandfürdő- tervezett
- Kt Különleges terület - temető terület
- Kt Különleges terület - temető terület- tervezett
- Kid Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás
- Kid Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás-tervezett
- K/sp Különleges terület - sport és rekreációs terület
- K/sp Különleges terület - sport és rekreációs terület tervezett
- K/rek Különleges terület - Rekreációs és rendezvény terület tervezett
- K/kb Különleges terület - nagykiterjedésű közmű területe
- K/köz Különleges terület - közlekedési üzemi
- K-En Különleges terület - napelempark-tervezett
- Kh Különleges terület - hulladékkezelő terület
- Kk-id Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás-tervezett
- Klo Különleges terület - településüzemeltetés területe
- Kökt Különleges terület - ökoturisztika
- Kb/kt Különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt fásított köztér
- Kb/kt Különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt fásított köztér - korzó
- K-bpu Különleges terület - buszpályaudvar
- Kb/spr Különleges beépítésre nem szánt terület - sportrepülőter
- K/sz Szennyvíztisztító telep
- Kb/En Különleges beépítésre nem szánt terület - Napelempark
- Kb/En Különleges beépítésre nem szánt terület - Napelempark- tervezett

TERÜLETHASZNÁLAT	HA	%
Eg Erdőterület - gazdasági erdő	175,30306	0,73
Eg Erdőterület - gazdasági erdő - tervezett	140,4495	0,59
Ek Erdőterület - közjóléti	32,26696	0,14
Ev Erdőterület - védőerdő	305,67838	1,28
Ev Erdőterület - védőerdő - tervezett	195,16321	0,82
Gip Ipari gazdasági övezet	58,36032	0,24
Gip Ipari gazdasági övezet - tervezett	103,6862	0,43
Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet	64,94332	0,27
Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet - tervezett	13,08855	0,05
K-bpu Különleges terület - buszpályaudvar	0,5734	0,00
K-En Különleges terület - napelempark - tervezett	10,62409	0,04
K/közl Különleges terület - közlekedési üzemi	10,76012	0,05
K/rek Különleges terület - rekreációs és rendezvény terület - tervezett	4,36811	0,02
K/sz Szennyvíztisztító terület	2,16726	0,01
Kb/htó Különleges beépítésre nem szánt terület - halastó	35,8669	0,15
Kb/Kt Különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt fásított köztér	15,07279	0,06
Kb/Kt Különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt fásított köztér - korzó	5,54251	0,02
Kb/spr Különleges beépítésre nem szánt terület - sportrepülőtér	118,85239	0,50
Kb/En Különleges beépítésre nem szánt terület - Napelempark	0,7173	0,03
Kh Különleges terület - hulladékkezelő terület	18,98158	0,08
Kid Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítású	16,12715	0,07
Kid Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítású - tervezett	31,21955	0,13
Kk-id Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítású - tervezett	33,51287	0,14
K/közm Különleges terület - nagykiterjedésű közmű területe	8,96437	0,04
Klo Különleges terület - településüzemeltetés területe	0,12672	0,00
Kmü Különleges terület - mezőgazdasági üzemi	186,57521	0,78
Kmü Különleges terület - mezőgazdasági üzemi - tervezett	28,24941	0,12
KÖk Közlekedési terület - kötöttpályás (vasúti)	45,9838	0,19
KÖu Közüi közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű	325,34088	1,36
Kp Közpark	2,40202	0,01
Kp Közpark - tervezett	13,84535	0,06
K/sp Különleges terület - sport és rekreációs terület	53,8109	0,23
K/sp Különleges terület - sport és rekreációs terület - tervezett	9,80469	0,04
Kst Különleges terület - gyógy és strandfürdő	31,09103	0,13
Kst Különleges terület - gyógy és strandfürdő - tervezett	0,78289	0,00
Kt - Különleges terület - temető terület	23,80999	0,10
Lk kisvárosias lakóterület	138,2383	0,58
Lke kertvárosias lakóterület	451,1854	1,89
Lke kertvárosias lakóterület - tervezett	40,55515	0,17
Ln nagyvárosias lakóterület	15,7952	0,07
Má-r Általános mezőgazdasági terület - gye	47,71634	0,20
Má-sz Általános mezőgazdasági terület - szántó	11273,1693	47,22
Mák-r Korlátozott mezőgazdasági terület - gye	4025,8133	16,86
Mák-sz Korlátozott mezőgazdasági terület - szántó	3839,61453	16,08
Mk-gy Kertes mezőgazdasági terület - gyümölcsös	47,4745	0,20

Mk Kertes mezőgazdasági terület	193,9244	0,81
Tk Természetközeli terület	583,4891	2,44
Üh Hétvégi házaspár üdülőterület	21,20099	0,09
Üh Hétvégi házaspár üdülőterület - tervezett	1,68717	0,01
Üü Üdülőházaspár üdülőterület	2,14362	0,01
Üü Üdülőházaspár üdülőterület - tervezett	1,62328	0,01
V Vízgazdálkodási terület - csatornák, vízfolyások	924,2043	3,87
Vi Vegyes terület - intézményterület	15,04914	0,06
Vt Vegyes terület - településközpont	117,93683	0,49
Vt Vegyes terület - településközpont - tervezett	7,85673	0,03
ÖSSZESEN:	23872,79036	100

Hajdúszoboszló „M13” sz. módosítása során a területfelhasználás az alábbiak szerint változik:

K/st Különleges terület – gyógy- és strandfürdő	0,3078 ha- al csökken
K/közm Különleges terület - nagyterjedésű közmű területe	0,1785 ha-al csökken
Üü Üdülőházaspár üdülőterület – tervezett	0,2550 ha-al csökken
Kb/En Különleges beépítésre nem szánt terület – Napelempark	0,7173 ha-al növekszik
Vt Vegyes terület - településközpont – tervezett	0,024 ha- al növekszik

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

2025. ÉVI M13. SZ. MÓDOSÍTÁS

Jelmagyarázat:

KÖZLEKEDÉS

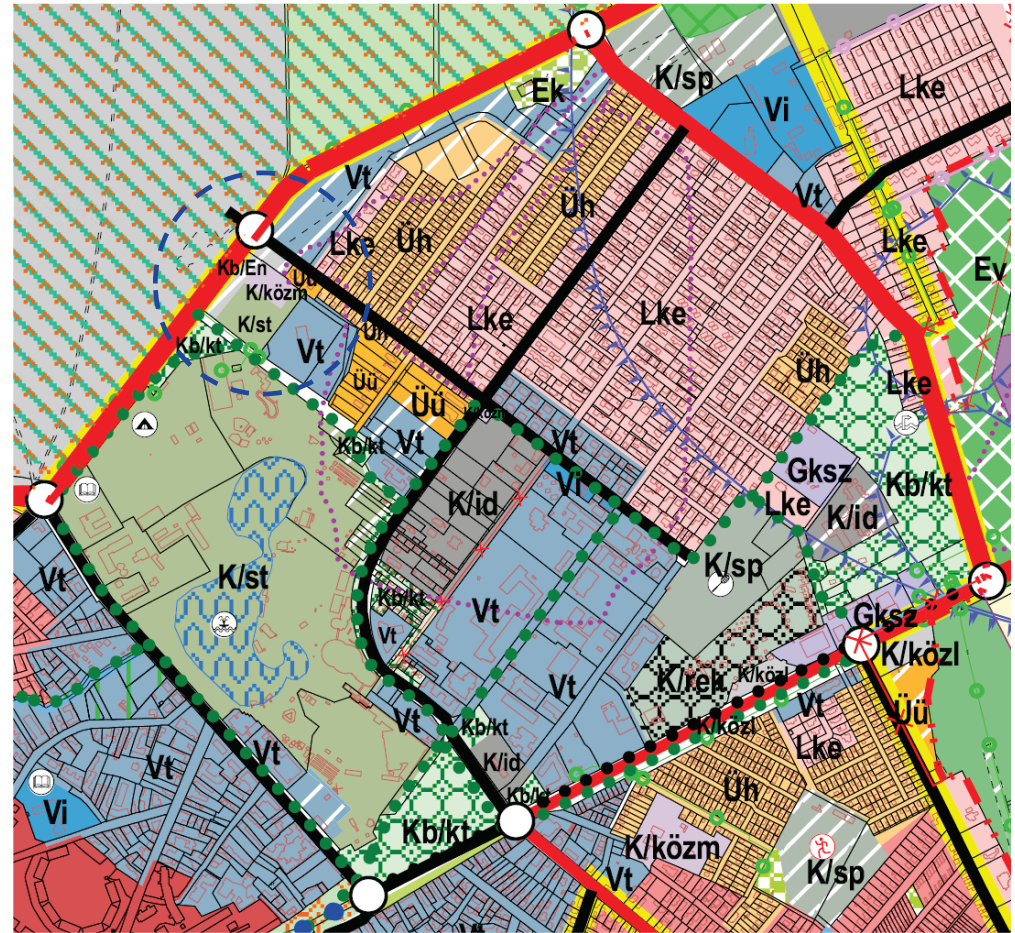
- Autópálya
- országos főút
- országos mellékút
- országos mellékút - tervezett
- Kiemelt gyűjtőút
- Kiemelt gyűjtőút - tervezett
- Települési gyűjtőút
- Kiemelt külterületi kiszolgáló út
- Települési gyűjtőút - tervezett
- gyűjtőút javaslat
- vasút
- Gyűjtőút - javaslat megszüntés
- Nagysebességű vasútvonal - OTRT távlati nyomvonala

ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület térségi övezete
- Országos ökológiai hálózat - magterület
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Országos ökológiai hálózat - pufferterület
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- EGYÉB JELÖLÉSEK
- Védőtávolság
- Régészeti nyilvántartásba vett terület
- Telken belüli védőzóna (szabályozási terven érvényesítendő)

Területhasználat szerkezet

- Ek Erdőterület - közjóléti
- Eg Erdőterület - gazdasági erdő
- Eg Erdőterület - gazdasági erdő - tervezett
- Ev Erdőterület - védőerdő
- Ev Erdőterület - védőerdő - tervezett
- Mk Kertés mezőgazdasági terület
- Mk-gy Kertés mezőgazdasági terület- gyümölcsös
- Tk Természetközeli terület
- Má-r Általános mezőgazdasági terület - gyepek
- Má-sz Általános mezőgazdasági terület - szántó
- Mák-r Korlátozott mezőgazdasági terület - gyepek
- Mák-sz Korlátozott mezőgazdasági terület - szántó
- V Vízgazdálkodási terület
- Vt Településközpont vegyes terület
- Vt településközpont vegyes Terület- tervezett
- Ln nagyvárosias lakóterület
- Lk Kisvárosias lakóterület
- Lke Kertvárosias lakóterület
- Vi Vegyes terület - intézményterület
- Lke Kertvárosias lakóterület - tervezett
- Üü Üdülőházas üdülőterület
- Üü Üdülőházas üdülőterület- tervezett
- Üh Hétvégi házas üdülőterület
- Üh Hétvégi házas üdülőterület- tervezett
- Kb/htó Különleges beépítésre nem szánt terület - halastó
- Kst Különleges terület - gyógy- és strandfürdő
- Kst Különleges terület - gyógy- és strandfürdő- tervezett
- Kt Különleges terület - temető terület
- Kt Különleges terület - temető terület- tervezett
- Kid Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás
- Kid Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás-tervezett
- K/sp Különleges terület - sport és rekreációs terület
- K/sp Különleges terület - sport és rekreációs terület tervezett
- K/rek Különleges terület - Rekreációs és rendezvény terület tervezett
- K/kö Különleges terület - nagykiterjedésű közmű területe
- K/közi Különleges terület - közlekedési üzemi
- K-En Különleges terület - napelempark-tervezett
- Kh Különleges terület - hulladékkezelő terület
- Kk-id Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás-tervezett
- Klo Különleges terület - településüzemeltetés területe
- Kökt Különleges terület - ökoturisztika
- Kb/kt Különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt fásított köztér
- Kb/kt Különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt fásított köztér - korzó
- K-bpu Különleges terület - buszpályaudvar
- Kb/spr Különleges beépítésre nem szánt terület - sportrepülőter
- K/sz Szennyvíztisztító telep
- Kb/En Különleges beépítésre nem szánt terület - Napelempark
- Kb/En Különleges beépítésre nem szánt terület - Napelempark- tervezett



Tervező:

CIVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT.
Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz.. Tel: (52) 531-732, (30) 9818-172



Munka:

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
2025. ÉVI M13. SZ. MÓDOSÍTÁS

Dátum: 2025. V..

Lépték: M=1:20 000

Munkarész:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
M13. SZ. MÓDOSÍTÁSSAL EGYBESZERKESZTVE

T-1/M13/1

ÜGYVEZETŐ

ZSEMBERI ISTVÁN

Zsemeri István

VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ

ZSEMBERI ISTVÁN

TT/1-09-0016

Zsemeri István

III. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

III/1. Szabályozási koncepció, a szabályozási terv módosítása

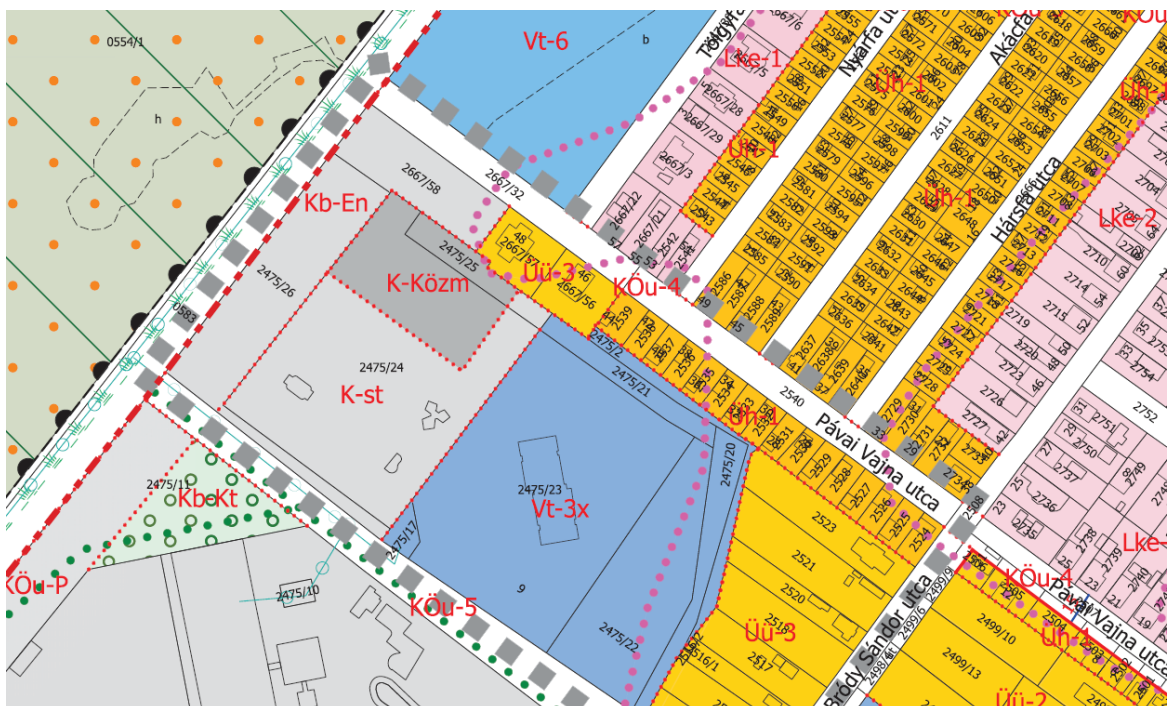
Hajdúszoboszló város új Településrendezési eszközeit 2016 május hónapban fogadta el a város képviselő-testülete. Jelen 2025. évi M13.- számú módosításra négy területegységet érintően, valamint a város területeit általánosan érintő Hész. vonatkozásában kerül sor.

- 1.) A Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és Szabályozási tervének) módosítása, napelemes kierőmű létesítésének érdekében, a Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt. kezdeményezésére, napelemes kierőmű létesítésének érdekében.

A hatályos településrendezési eszközökben „Ü-3” jelű üdülőházas építési övezetbe sorolt 2667/58 Hrsz-ú és „K-Közm” (közmű különleges) valamint „K-st” (strandfürdő különleges) építési övezetekbe sorolt 2475/26 hrsz-ú ingatlanok átsorolása „Kb-En” megújuló energia hasznosítását szolgáló különleges övezetbe.

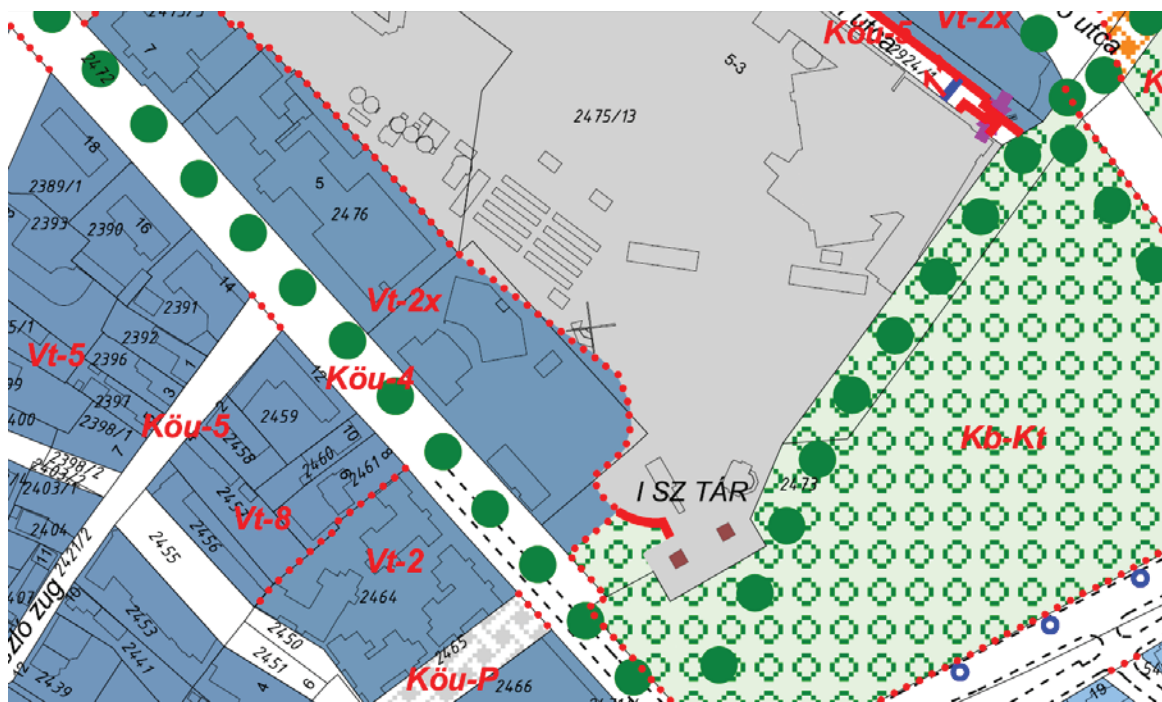


Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

- 2.) Az építési övezethatár Strandfürdő 2475/13, 2475/27 hrsz-ú ingatlanok meglévő telekhatárához történő hozzáigazítása. Kezdeményező a Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt.



Hatályos szabályozási terv részlete



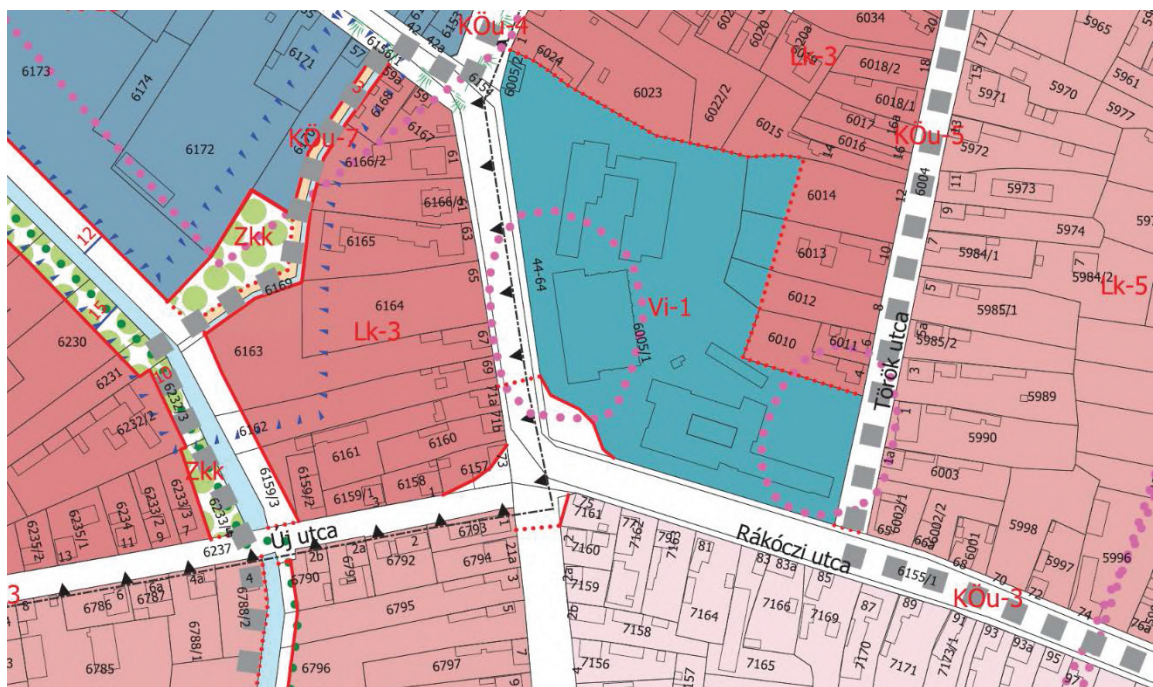
A szabályozási terv tervezett módosítása

3.) Az építési Hajdúszoboszló, Rákóczi u. – Tokay u. – Új u. körforgalmi csomópont kialakítása érdekében, történő szabályozási tervmódosítás. (Önkormányzat kezdeményezése)

A Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 75. szám (7161. hrsz.) alatti és a Rákóczi u. 44-64. szám (6005/1. hrsz.) alatti ingatlant érintően a Szabályozási terv módosítása a körforgalom útépítési helyszínrajzában foglaltak szerint.



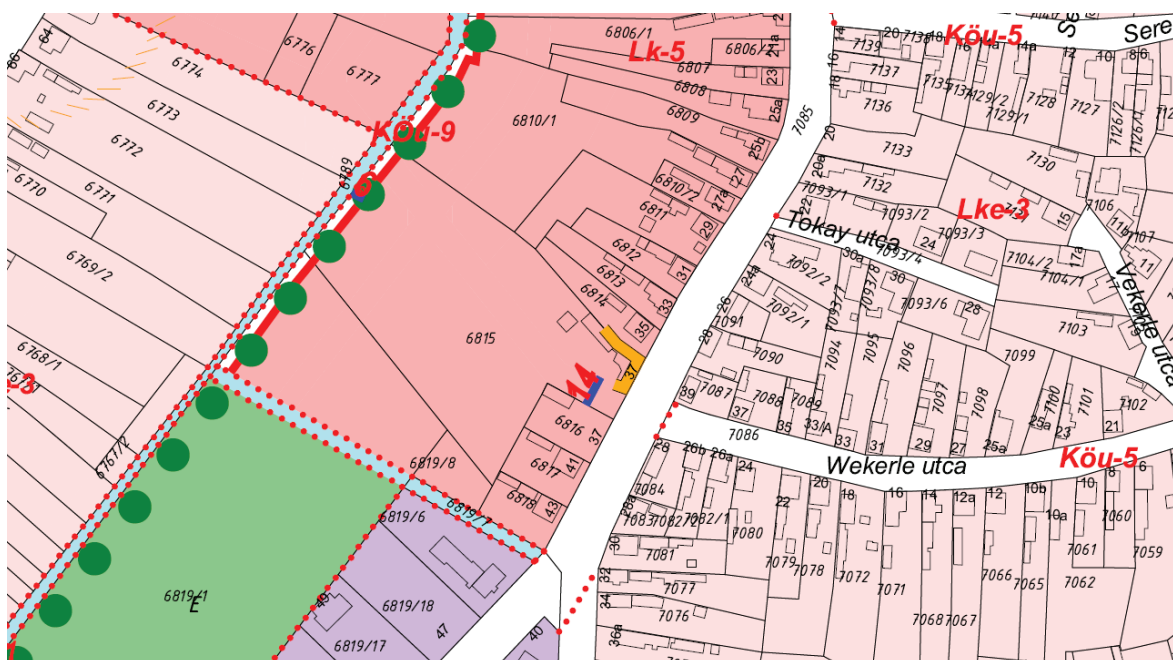
Hatályos szabályozási terv részlete



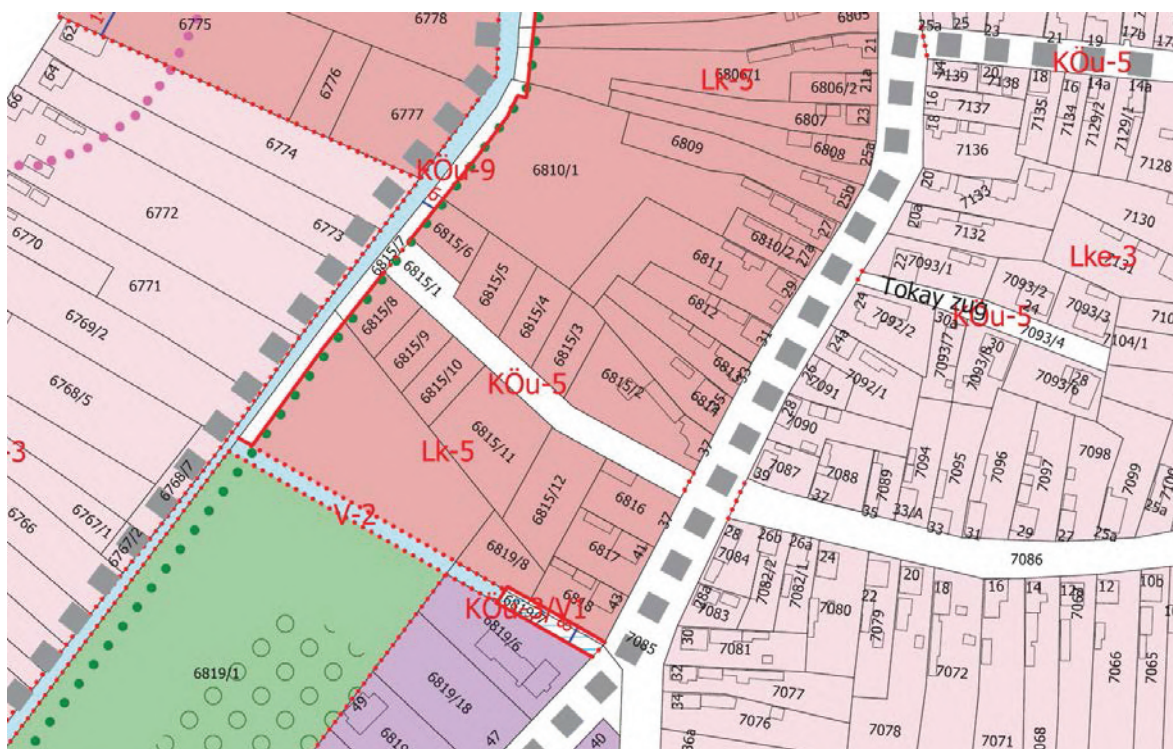
A szabályozási terv tervezett módosítása

5.) Hajdúszoboszló, Tokay út 6815 Hrsz ingatlan felosztásához kialakított magánút közterületi útként történő kisabályozása a Camponia Kft. kezdeményezése alapján.

A lakó tömbbelső feltárását, új telkek alakítását magánút kialakításával oldották meg az építetők. E magánút közterületként történő szabályozására, a tulajdonosok kérésére, az önkormányzat előzetes hozzájárulásával lehetőség volt. az út közterületi úthoz való csatlakozása is megfelelő. Környezetalakítás szempontjából probléma volt, hogy a kiosztott ingatlanok déli szomszédságában lévő, önkormányzati tulajdonú tervezett lakóterület megközelítése nem volt megoldott. A szabályozási terv a 68197 Hrsz-ú csatorna keleti (bevezető) szakaszának lefedésével, illetve ott kiszolgáló út szabályozásával, lehetőséget a belső terület megközelítésére, lakótelekekre való felosztására.



Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása