

Polgármesteri Hivatal**Főépítész**

4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.

Telefon: 52/557-324, Fax: 52/557-301

.....
kódszám

Ügyiratszám: 1521 / 2007. A 2007. március 22-i testületi ülés jegyzőkönyvének melléklete	Ügyintéző:	Tokai-Kiss Gábor főépítész
	Ellenőrizte: (Jegyző/aljegyző kézjegye)
	Megtárgyalja: (bizottságok megnevezése)	Városfejlesztési és Műszaki Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

Önkormányzati tömbfeltáró út kialakításáról

Tisztelt Képviselőtestület!

A MARIAGE kft a Bányász u. 2/B alatti társasház építésének előzetes egyeztetése során egy városépítészeti problémára hívtam fel a figyelmet, melyet időközben a Városfejlesztési Műszaki Bizottság is megtárgyalt. Felvetésem lényege a következő:

A Bányász utcai magántulajdonú ingatlanok Vt 1.1 jelű, településközponti vegyes beépítésű övezetbe tartoznak, zárt sorú beépítéssel. Az Egészségügyi központ területe K 4.1 jelű, különleges besorolású övezet, mely telek magába foglalja belső parkoló és az ahhoz bevezető Bányász u. felőli bekötőút területét is. Az intézmény területének „rugalmas” kezelése miatt az szintén zárt sorú beépítésű, ami magát az építési helyet határozza meg.

A fentiekből következik, hogy a Bányász u. 2/B (hrsz:5793/7) alatti ingatlan zárt sorú formában, teljes telekszélességben beépíthető – mint közbenső telek. A MARIAGE kft ennek megfelelően készítette el az engedélyezési terveket. A tervezett társasház így a parkoló bejárata felé tűzfalas kialakítással készülhet, ez felel meg a hatályos építésügyi előírásoknak. A problémát az okozza, hogy ennek az épületnek folytatása nem valószínűsíthető az önkormányzati telken, mivel az továbbra is a belső parkoló megközelítését szolgálja.

A tervezett ház földszint + 1 emelet + tetőtér kialakítással és 12 m mélységben igen magas tűzfalat eredményez, ami rendkívül kedvezőtlen utcaképi

megjelenést ad. A tűzfal helyett főhomlokzati minőségű lezárása kellene a tömbnek, mely sarokházként fordulna be a bekötőút felé. A jelenlegi telekhatárok és OTÉK előírások mellett ez viszont nem engedélyezhető!

A kedvező megoldást az jelentené, ha a parkoló felőli bekötőutat – lehetőleg a sarki tömböt körülzáróan – útként alakítanánk ki. Ez megfelelne a jelenlegi területhasználatnak is. Magát a szabályozási tervet ezért módosítani nem kell, mivel azon csak a városszerkezetileg is fontos utak lettek kiszabályozva, míg a tömbfeltáró utak esetében csak a feltételek kerültek bele a rendeletünkbe. Egy korábbi – az Egészségház tömbjére készített beépítési terv is a sarki ingatlanokat önálló tömbként kezelte keretes (zárt sorú) beépítéssel és teljes körüljárhatósággal. Gyakorlatilag ezt vette át a jelenlegi szabályozási tervünk is, csak a belső utak nem lettek kiszabályozva a fentebb említett okok miatt.

Javaslatom tehát az Önkormányzat felé, hogy telekkönyvileg alakíttassa ki a sarki tömböt belülről lehatároló utakat, ezzel kedvezőbb beépítési feltételeket és városképi megjelenést biztosít a további építésekhez.

Nem elhanyagolható az a szempont sem, hogy így kialakul egy önkormányzati tulajdonú önálló építési telek is, amit vagy az Önkormányzat építhet be, vagy a későbbiekben piaci feltételek mellett értékesíthet.

A felvetésemet hivatali fogadóórámon egyeztettem a beruházóval és a tervezőjével, amit szakmailag elfogadtak, és írásos kérelmükben kérvényeztek is. Az előterjesztésemet a Városfejlesztési Műszaki Bizottság is egyhangúlag támogatta.

Határozati javaslat:

Hajdúszoboszló város Önkormányzati Képviselőtestülete támogatja, hogy a Polgármesteri Hivatal a Bányász u. – Luther u-i saroktömb belső lehatároló útját telekkönyvileg önálló helyrajzi szám alatt kialakítsa.

Határidő: 2007. június 30.

Felelős: jegyző

Hajdúszoboszló, 2007. március 9.

Tokai-Kiss Gábor
városi főépítész