

ELŐTERJESZTÉS

a Tóth Tamás Településrendezési terv módosítási kérelme ügyében

Tisztelt Képviselő-testület!

Tóth Tamás (4033 Debrecen, Kincseshegy u. 45.) 2016. április 7. napján Településrendezési terv módosítási kérelemmel fordult Hajdúsámson Város Önkormányzatához, a település közigazgatási területén található és a kérelmező tulajdonában lévő 0419/2 hrsz-ú, a valóságban Hajdúsámson-Martinka délnyugati széle mellett található ingatlan tulajdonosi igényeknek megfelelő beépítése miatt. A 0419/2 hrsz-ú ingatlant magában foglaló terület a hatályos szerkezeti terv szerint beépítésre nem szánt mezőgazdasági gyeperes terület, ill. gazdasági erdő. Kérelmező az érintett 0419/2 hrsz-ú ingatlant laza beépítésű, zöld övezetbe ágyazott, beépítésre szánt lakóterületté kívánja átminősíteni.

A településrendezési terv módosítási kérelmének megalapozására – a településrendezési szerződés előkészítésére – kérelmező az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak alapján telepítési „tanulmánytervet” készíttetett a CIVISTERV Várostervező és Építésiroda Betéti társasággal (képviselő: Zsemberi István vezető településtervező, 4025 Debrecen, Derék u. 245.).

A mellékletként csatolt tanulmányterv részletesen bemutatja,

I. A fejlesztésre szánt területet:

A Debrecennel határos terület, melyet a Csukás dűlő, Kastély út és Debreceni út határol. Megközelíthető a Kastély útról, ill. Debrecen közigazgatási területén keresztül közvetlenül. A terület 70 %-ban erdő. Közeli van a Hajdúsági főcsatorna, délkeleti oldalán a 49102 összekötő út – kiépülte esetén Nyírmártonfalváig.

II. Magasabb szintű tervek érintik:

Érinti az ökológiai hálózat puffer területe, mely Természetvédelmi kérdés, Megyei Területrendezési Terve kategória. Építésre szánt területet a szerkezeti terv csak akkor jelölhet ki a területen, ha az a szomszédos területek természeti értékeit nem veszélyezteti. A tanulmányterv szerzője beszerezte a Hortobágyi Nemzeti Park – 4024 Debrecen, Sumen u. 2. - vonatkozó véleményét. A Hortobágyi Nemzeti Park 524-7/2016. számú állásfoglalása szerint a tanulmányterv szerinti fejlesztés során természeti értékek nem sérülnek.

Érinti az Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTRT) „kiváló termőhelyi adottságú erdők övezete”. Az OTRT törvény alapján a felsőbb szervek által megállapított övezeti határtól a településrendezési terv 5% mértékben e szervek hozzájárulásával eltérhet, ennyivel csökkenhet, ezek az eseti csökkenések települési szinten összegződnek.

Az erdősültség és annak mértéke települési kérdés, csökkentéséről a testület jogosult dönteni. A tanulmányterv készítője előzetesen megkérte a Hajdú Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztályának – 4024 Debrecen, Kossuth u. 12.-14. véleményét, aki a 2016. augusztus. 29. napján kelt HB/11-ERD/13583-2/2016 számú véleményében megerősítette, hogy a terület az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületeket érint, a felhasználás erdőterület igénybevételének minősül, melyet az erdészeti hatóságnál előzetesen engedélyeztetni kell.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. sz., 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglaltak szerint a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. Ilyen erdősült, laza beépítésű, zöld övezetbe ágyazott építésre szánt terület a rendezési tervben nem található.

III. A tanulmányterv szerint lehetséges az épületeknek a terület déli, be nem erdősült részén való elhelyezése is. A beruházói szándék azonban a mellékelt beépítési javaslattal alátámasztottan a lakóépületeknek a teljes telek felhasználásával elszórt, az erdő területeket is beépítve, zöld felületbe ágyazott „kertvárosi” lakóövezetbe sorolt lakópark megvalósítása, - ahol 20 – 25 db egylakásos villa jellegű épület és közösségi építmények elhelyezésére van lehetőség. Jelen módosított tanulmányterv a „B” szabályozási változattal a beépítési tervet követve funkcionális övezetekbe, alövezetekbe tagolja a területet, így megteremtve szabályozott beépítésének lehetőségét.

Figyelemre méltó a telken meglévő vadászkastély megtartása.

IV. A biológiai aktivitásérték megtartása telken belül kötelező, és biztosítható.

- V. A tanulmány csak érintőlegesen foglalkozik a terület előkészítésével, az út, közmű és parképítésekkel, általában az infrastruktúrával és mindezek működtetésével, fenntartásával. A lakópark jó működésének feltétele a Debrecen közigazgatási területén vezető út megépítése a 471-es közútig.

Az előterjesztés melléklete: „Telepítési tanulmányterv 2016. október 10.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet megismerve a „telepítési tanulmányt” és az előterjesztést, hogy Hajdúsámson fejlesztési szándékainak ismeretében a következő határozati javaslatot megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete testülete – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-ában megállapított feladatkörében – elhatározza, hogy Tóth Tamás (4033 Debrecen, Kincseshegy u. 45.), beruházó 2016 július 11. napján benyújtott, III. 327-4/2016. számon iktatott, módosított tanulmánytervének „B” változatával alátámasztott kérelmének helyt adva

- a Hajdúsámson-Martinka Debrecennel határos délnyugati peremén elhelyezkedő, a beruházó tulajdonában lévő 0419/2 helyrajzi számú területrendezési tervi módosítását a hatályos erdő, szántó, rét, kivett vendégház művelési ágban nyilvántartott beépítésre nem szánt területhasználatról beépítésre szánt területhasználatra, ezen belül laza, ligetes „kertvárosias” lakóterületre módosítja településrendezési szerződés megkötése és a beruházónak a tervmódosítás, a teljes megvalósítás és működtetés költségeinek vállalása mellett.
- A településrendezési szerződés megkötésének feltétele, hogy a beruházó csatolja a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztályának, mint erdészeti hatóságnak az erdőterület igénybevételének előzetes engedélyét.
- A településrendezési szerződés alapján az Önkormányzat a településrendezési terv módosítását lefolytatja, és jóváhagyja. Amennyiben az eljárásban bármely államigazgatási szerv, vagy szakhatóság véleménye kizárja a rendezési terv módosításának lehetőségét, a kérelmező semmilyen kártérítési igénnyel nem léphet fel az Önkormányzattal szemben.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a kérelmezőt, valamint a településtervezőt tájékoztassa és az érintettel a településrendezési szerződést az önkormányzat ügyvédjének bevonásával kösse meg. Továbbá felkéri a rendezési terv módosításával kapcsolatos valamennyi intézkedés megtételére.

Határidő: tájékoztatásra: 2016. december 6.

Felelős: Antal Szabolcs polgármester

Hajdúsámson, 2016. november 17.



Antal Szabolcs
polgármester

A határozat elfogadásához minősített többség szükséges

Az előterjesztést készítette:	Filippinyi Gábor, Takács Lajos	
Városfejlesztési és Műszaki Osztály:	Szőkéné Diószegi Mária osztályvezető	
Pénzügyi és Gazdasági Osztály:	Varga Sándorné osztályvezető	
Aljegyző:	Dr. Fekete Edina	
Jegyző:	Dr. Danku József	

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
 (Településrendezési tervmódosítás megalapozásához)

Hajdúsámson Város Településrendezési terv,
Tóth Tamás által kezdeményezett - 0419/2 hrsz-ú területet- érintő - módosításához

1.) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.

Hajdúsámson város 0419/2 Hrsz-ú (Hajdúsámson-Martinka délnyugati széle mellett található) a hatályos településrendezési tervben részben gazdasági erdő, részben mezőgazdasági-gyepes területfelhasználásba, övezetbe sorolt terület beépítésre szánt területbe (lakóövezetbe) történő átsorolása, a tervezett fejlesztést elősegítő építési övezeti előírások kidolgozása, a Településrendezési terv mindezeknek megfelelő módosítása.

A módosítás eredményeként olyan kisvárosias (vagy kertvárosias) lakóterület kialakítása a cél, ahol a meglévő jelentős erdőterület (értékes faállomány) és a táji értékek megőrzésre kerülnek, igényes és emiatt vonzó lakókörnyezet alakul ki. Nem cél a terület minél sűrűbb beépítése, emiatt az egy szintes épületeken kívül, a társasházas- több szintes beépítés lehetőségét is vizsgálni szükséges a terv készítésekor. A területen lévő vadászház átépítésével a közösségi célú hasznosítás lehetőségét is meg kívánják teremteni.

2.) Az érintett terület rövid bemutatása

A Hajdúsámson város közigazgatási területének déli szélén, a Hajdúsámson- Debrecen közötti közigazgatási határ mellett helyezkedik el, a 0419/2 Hrsz- 70%-ban fás/ erdős terület. A területet északi oldalon a Martinka szélét is jelentő Csukás dűlő/ Kastély út, délkeleti oldalon a Debreceni út határolja.



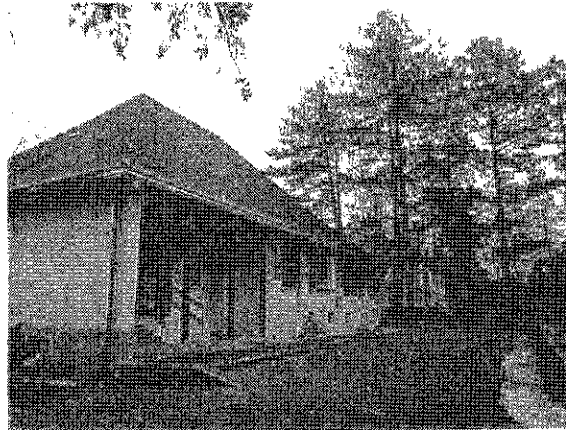
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

A fejlesztésre szánt terület közútról két irányból közelíthető meg. Elsődlegesen a terület déli oldala felől, a Debreceni útról (még Debrecen közigazgatási területén) leágazó erdei útról, másrészt a területet északi oldalon határoló Kastély útról közvetlenül. A déli irányból történő megközelítés lehetőségének megtartása a tervezett lakópark szempontjából kiemelten fontos, így az itt meglévő beközeledés közútként (legrosszabb esetben magánútként) történő szabályozását a szabályozási tervnek tartalmaznia kell.

A terület déli oldalán Vadászház, mögötte lakóépület és kisebb melléképületek helyezkednek el, szépen parkosított környezetben, a terület viszonylag kis részén.



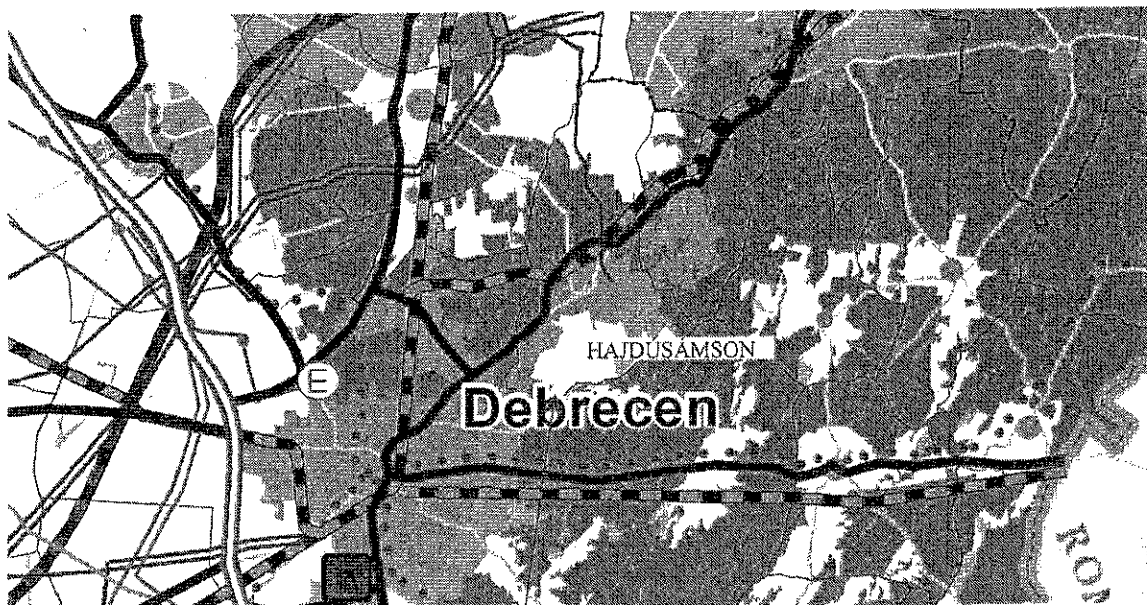
A fejlesztésre szánt terület légi fotója



Martinkai Vadászház

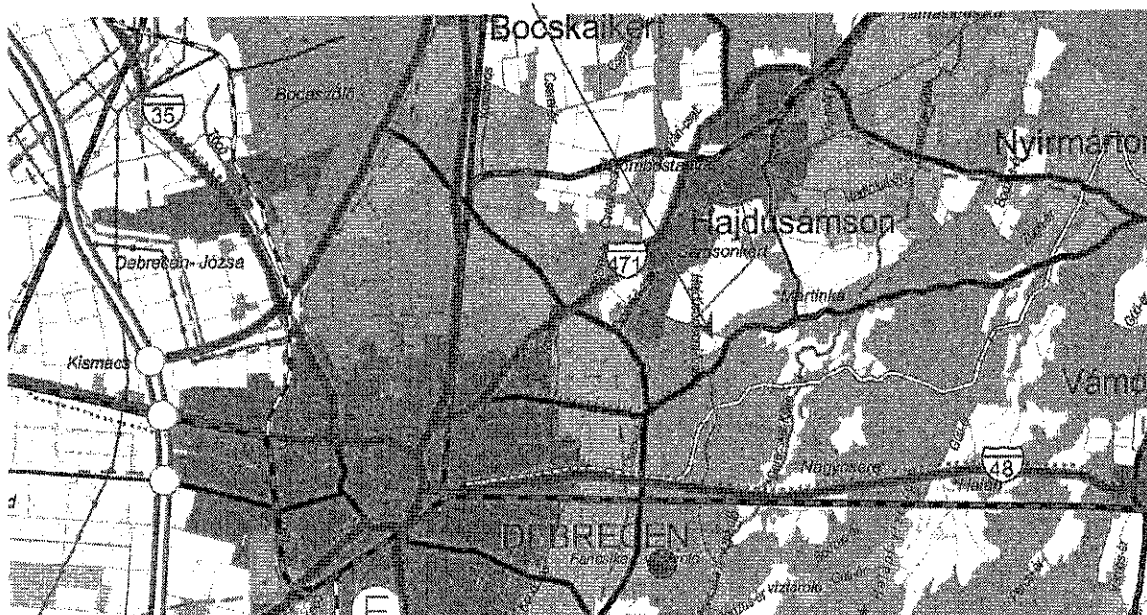
3.) A magasabb szintű tervek kihatása Hajdúsámson külterületén található 0419/2 Hrsz-ú, gazdasági erdő és mezőgazdasági- gyepes területként szabályozott terület más célú hasznosítására.

Hajdúsámson város településrendezési tervének 2007. évben jóváhagyott módosításának részeként elkészült a magasabb szintű tervekkel való egyezőséget igazoló munkarész. Jelenleg a 2014. január 1.-től hatályos OTvT módosítás és a Megyei területrendezési terv vonatkozó előírásait szükséges megvizsgálni.



A hatályos OTrT részlete (Az ország szerkezeti terve)

Az OTrT 2014. január 1. OTrT. és a Megyei TrT alapján országos infrastruktúra nem érinti a hasznosításra szánt területet.



A hatályos Megyei területrendezési terv (Térségi szerkezeti terv) részlete

TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vegyes területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Városias települési térség
- Hagyományosan vidéki települési térség

ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG

KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK ÉS ÉPÍTMÉNYEK

- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Térségi jelentőségű mellékút
- Gyorsforgalmi út csomópontja
- Gyorsforgalmi úton, főúton és vasúti létesítményen lévő egy híd
- Térségi mellékúton és vasúti mellékvonalon lévő híd
- Nagyssebességű vasútvonal
- A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos létesítményű vasútvonal
- Egyéb országos létesítményű vasútvonal
- Vasúti mellékvonal
- Kisköny nyitottvasúti vasútvonal
- Országos kerékpárút létesítmények eleme
- Térségi kerékpárút-hálózat eleme

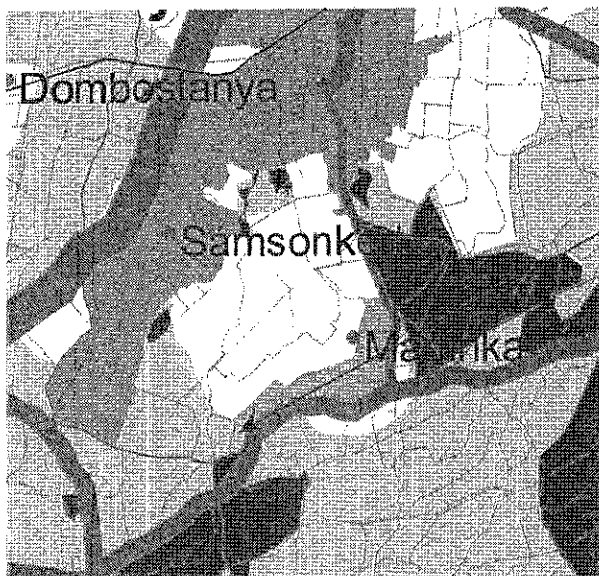
ENERGIA HÁLÓZATOK ÉS ÉPÍTMÉNYEK

- Értéktér
- 780 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- Átviteli befolyásoló 120 kV-os alcsatló hálózat
- Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték
- Térségi szénhidrogén szállító vezeték
- Vízgazdálkodási építmények
- Országos jelentőségű öntözőcsatorna
- Térségi belvíz- és öntözőcsatorna
- Szűkegytározó
- 10 millió m3-t meghaladó tárfogattal tervezhető tározási lehetőség
- 1 millió m3-t meghaladó és 10 millió m3-nél kisebb tározási lehetőség
- Polymai nagytározó
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
- Másodrendű árvízvédelmi védvonal
- Egyéb építmények által igénybe vett térség
- Térségi jelentőségű logisztikai központ
- Térségi hulladéklerakó hely

A fejlesztési területtől nyugati irányban 150- 350 méter távolságra található a Hajdúsámsoni főcsatorna, mint jelentősebb felszíni vízvezető csatorna. A terület déli-délkeleti oldalán vezet a Debrecen- Martinka irányú 49102 jelű összekötő út melynek Nyírmártonfalváig történő kiépítését a megyei TrT előíranyozza.

Hajdúsámson közigazgatási területét érintő megyei és országos övezetek, melyek közül a hasznosításra szánt területet az aláhúzással jelöltek érintik:

- ökológiai hálózat – magterület
- ökológiai hálózat – ökológiai folyosó
- ökológiai hálózat – puffer terület
- erdőtelepítésre javasolt terület
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- térségi jelentőségű tájképvédelmi terület
- rendszeresen belvívjárta terület
- honvédelmi terület
- Országos vízminőségvédelmi övezet

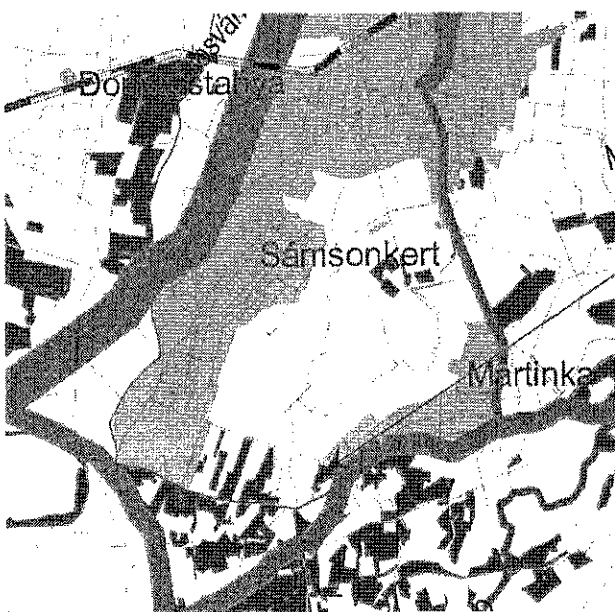


Ökológiai hálózat/ pufferterület övezete

A fejlesztési területet az övezet érinti, de az övezeti előírások a terület tervezett felhasználását nem gátolja.

Az OTrT törvény vonatkozó előírása:

- *Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetekben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.*



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete:

A fejlesztési terület mintegy kétharmad részét (északi részét) érinti az országos övezet.

Az OTrT övezetre vonatkozó kötelező előírásai:

OTrT. 14.§.

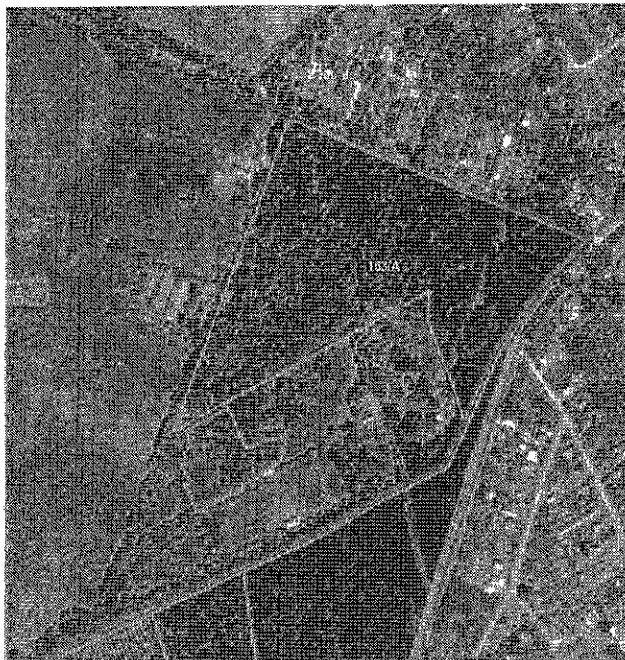
- (1) *Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.*
- (2) *Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet."*

Az övezet korlátozó hatásait az alábbi lehetőség figyelembe vételével kell „kezelní”.
OTrT. 12/A.§. (1)

- (1) A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.

OTrT. 12/A.§. (4)

- A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.



A hivatalos erdőtérképen 163/A –jelű erdőtábla nagysága 5,01 ha, ahol egyes erdei és fekete fenyő állományok találhatóak. Nyilvántartott termőértéke (a 20-as skálán) 11-es minősítésű, azaz közepes.

Ez alapján a lehetőség fennáll arra, hogy az OtrT 12/A.§.(4) bekezdés alapján a térségi övezetből a terület kikerüljön, így beépítésre szánt terület legyen kijelölhető.

Hajdúsámson közigazgatási területét érintő, kiváló- termőhelyi adottságú erdőterület övezetébe sorolt területek nagysága: 697,03 ha. Ennek 5%-a: 34,85 ha. Ez utóbbi jelenti Hajdúsámson város közigazgatási területe esetében a teljes ilyen értelmű lehetőséget.

Fenti lehetőség kihasználása nélkül is lehetőség van azonban, csak az övezet által nem érintett déli területrészt beépítésre szánt területté (lakóterületté) átsorolni a Településrendezési tervben.

Jelen kiinduló álláspont szerint, a teljes terület lakóövezetté nyilvánítása lenne célszerű, a meglévő értékes erdőterület (faállomány) övezeten belüli megtartásának előírásával, melyre a Biológiai aktivitásérték szinten tartásának kötelezettsége miatt is szükség van.

4.) Szabályozási koncepció.

A kezdeményezett településrendezési tervmódosítás a Településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítását is szükségessé teszi. Tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, és erdőterület (területfelhasználási és szabályozási szintű) megszüntetésére is sor kerül, a településrendezési tervmódosítás a 314/2012. (XI.8.) korm. Rendeletben meghatározott „teljes eljárás” szerint történhet.

A terület felhasználásban igényelt módosítás a biológiai aktivitásérték csökkenését eredményezné, így a módosítás során ennek kompenzálásáról is intézkedni szükséges. (Elsődlegesen a felületminőség szinten tartását a szabályozási tervben, helyi építési szabályzatban előírni, vagy más területen biológiai aktivitásértéket növelő, megfelelő arányú terület-felhasználásbeli módosítást betervezni.)

A 0419/2 területeket érintő módosítás, az előző fejezetben ismertetett okok miatt, csak bizonyos feltételek teljesülése esetén lehetséges. Az erdőművelésben nyilvántartott terület egy részének művelésből való kivonása, vagy kivett területen belüli úgynevezett fásított területté (ft) való átminősítése, csak az egyik feltétele a tervezett lakóövezet kialakításának. Az erdőterület a „kiváló termőhelyi adottságú erdőterület” országos övezetébe tartozik, ahol az övezeti előírások kizárják új beépítésre szánt terület kijelölését.

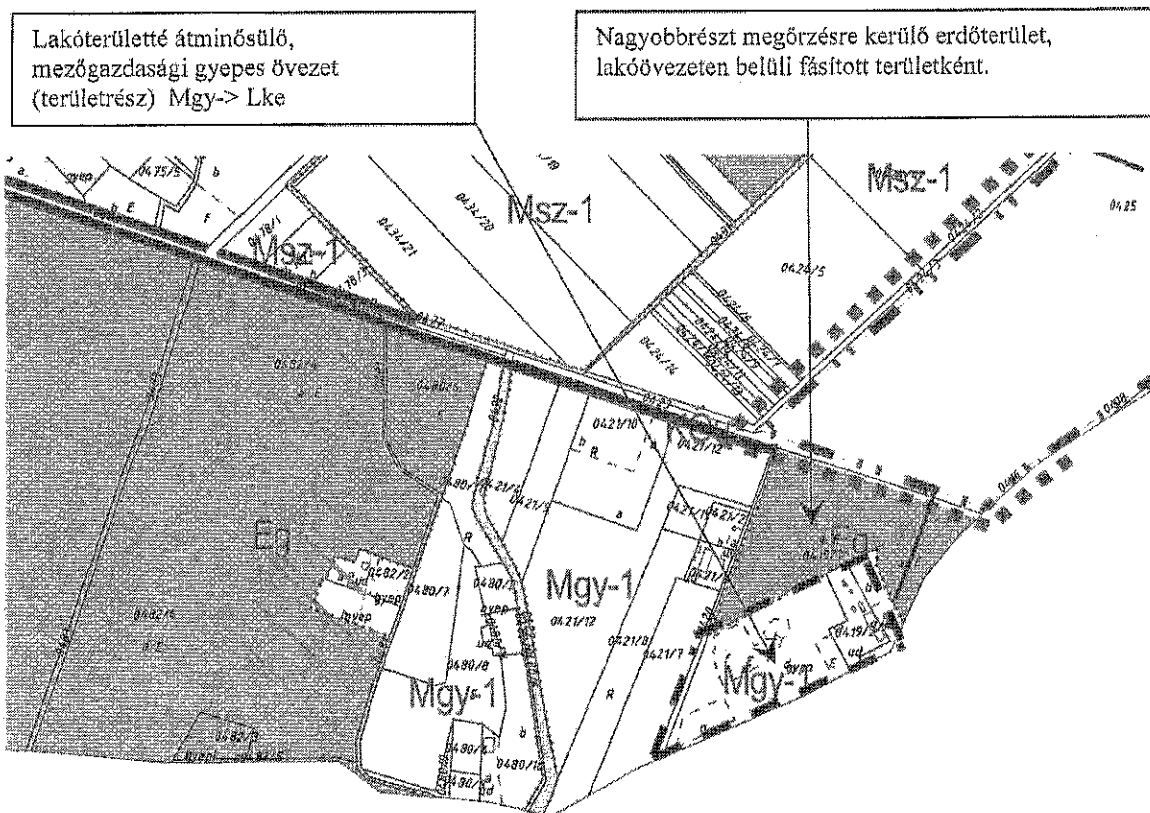
Az előző fejezet alapján lehetőség van az érintett fejlesztési területet az övezetből kivonni, és a területet kertvárosias, vagy kisvárosias lakóterületként hasznosítani. A terület zöldfelületi értékeinek, a meglévő értékes erdőállomány megőrzése mellett lehetőség van a területet a Településrendezési tervben kertvárosias, vagy kisvárosias lakóterületbe (lakóövezetbe) átsorolni.)

Az itt kijelölésre kerülő lakóövezet egyedi övezeti előírások kialakítását igényli, melyet a terület hasznosíthatóságát is bemutató beépítési vázlat terv alapján lehet megfelelő módon kidolgozni.

A területen belüli értékes erdőterületet lakóövezeten belüli erdős/ parkosított területként javasolt szabályozni, a környezeti érték megőrzése és a biológiai aktivitásérték csökkenés kompenzálhatósága érdekében

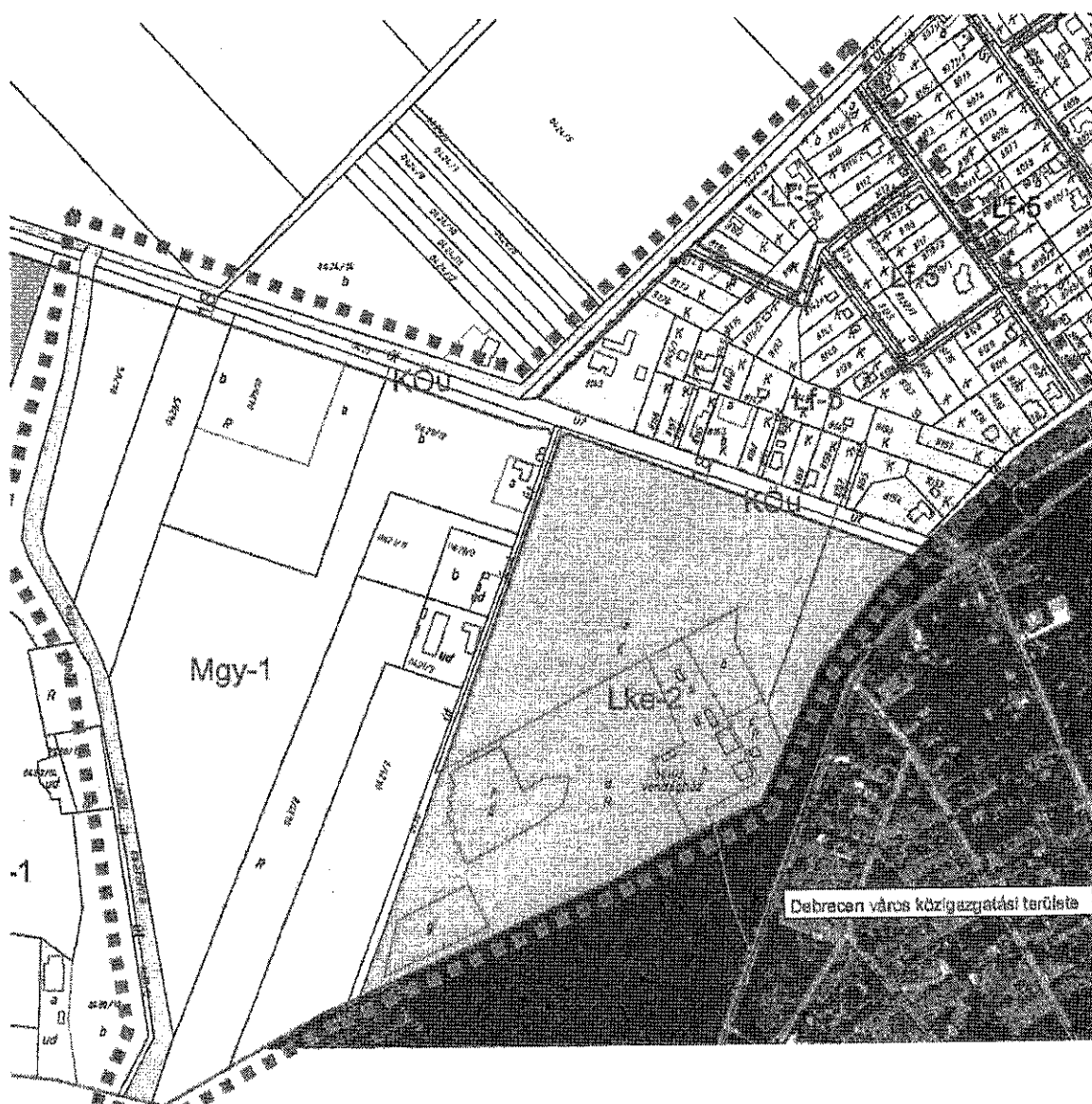
Az előzetesen megfogalmazott beruházói igényként a legfeljebb 7.5 méteres építménymagasság (legfeljebb fsz+1 emeletes beépítés), kertvárosias lakóövezet kijelölését is lehetővé teszi. A teljes területet egy ingatlanként kezelő (lakópark) koncepció alapján mintegy 25 db egylakásos villa kerülne elhelyezésre, az erdőterület jelentős részét megtartva, a lakóépületeket a fásított- parkosított területen belül elhelyezve. (Az egy telken elhelyezhető lakások számát az Oték. új előírása ebben az övezetben már nem korlátozza.)

A kertvárosias lakóövezetben a telek megengedhető legnagyobb beépíthetősége 30%. m(Az igényes és parkosított zöldterületek között megvalósuló lakóterület miatt valószínűsíthető, hogy a kialakuló telek /telkek beépíthetősége jóval a megengedett sűrűség alatt lesz.)



Hajdúsámson város hatályos külterületi szabályozási tervének részlete

Hajdúsámson város Szabályozási tervének javasolt módosítása
A Kastély utcai lakópark és környezetének szabályozása
„A” alternatív javaslat



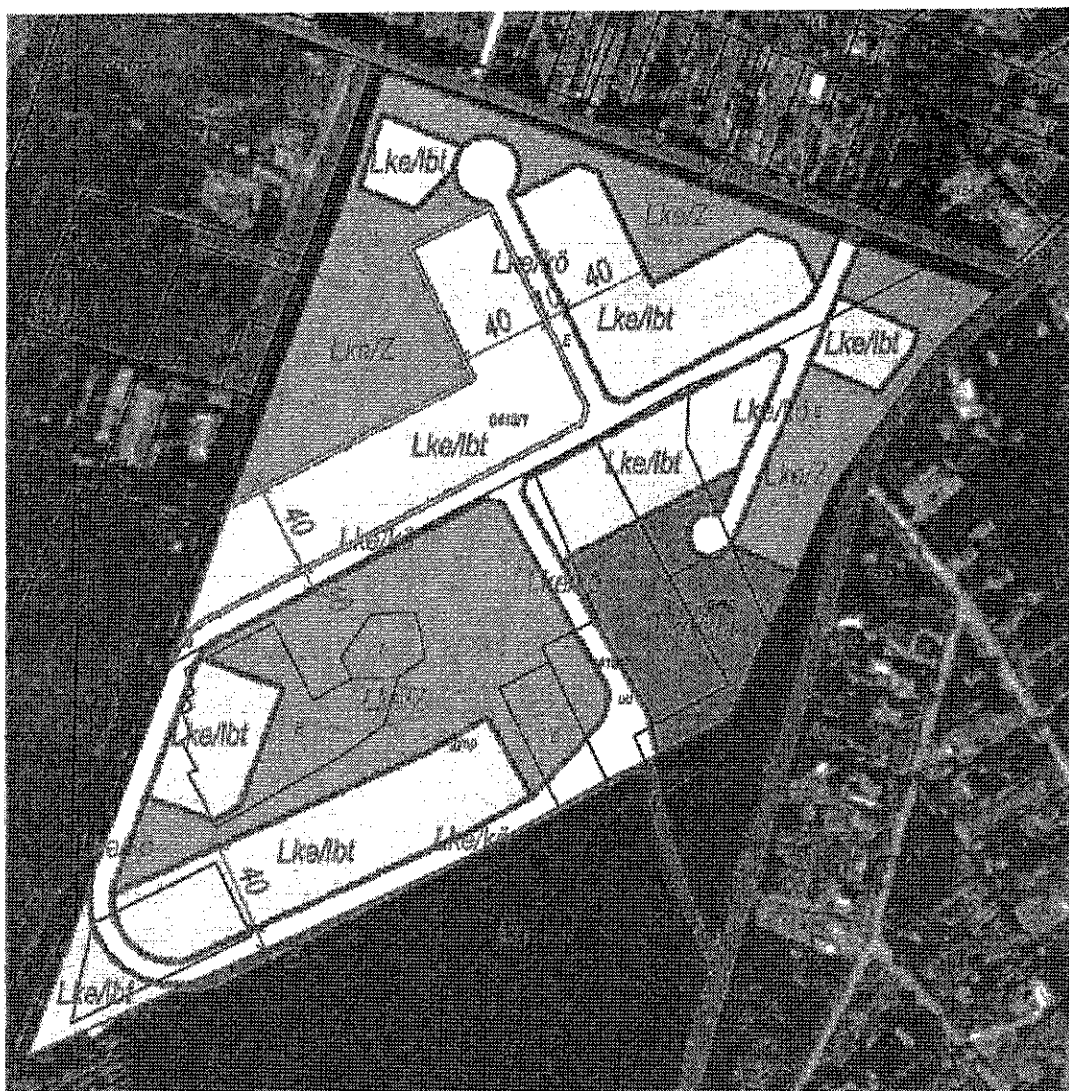
„Lke-2” Kertvárosias lakóövezet (javasolt szabályozás „A” alternatívva)

- (1) A szabályozási terven **Lke-2** jellel jelölt, sajátos használata szerint kertvárosias lakóterület. Laza beépítésű, összefüggő kertes/ fásított környezetben kialakítható lakópark, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló övezete.
- (2) a) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül-:
 - aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális,
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) sport
 rendeltetést is tartalmazhat

- b) Elhelyezhető továbbá: A övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- (3) A szabályozási terven lakópark számára lehatárolt terület tovább nem osztható, több önálló Hrsz- alá sorolt telekre nem bontható.
- (4) Az építési övezetben az egy telken elhelyezhető rendeltetési egységek száma nincs korlátozva, az építési helyen belül az épületet tetszőleges helyen el lehet helyezni.
- (5) A Biológiai aktivitásérték szinten tartása és a faállomány megőrzése érdekében a terület előírt legkisebb zöldterület fedettsége 79%.
- (6) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, a HÉSZ mellékletét képező táblázata tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legkisebb- legnagyobb
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége % *	legkisebb zöldfelülete %	homlokzat- magasság (m)
3	Kertvárosias lakó övezetek							
4	Lke-2	SZ	K	-	-	15	79	< 7,5

Hajdúsámson város Szabályozási tervének javasolt módosítása
A Kastély utcai lakópark és környezetének szabályozása
„B” alternatív javaslat



- Lke/bt** : Kertvárosias lakóterület/ Lakás céljára beépíthető terület
Lke/kbt : Kertvárosias lakóterület/ Közösségi célra beépíthető terület
Lke/Z : Kertvárosias lakóterület/ Zöldterületként hasznosítható terület
Lke/kö : Kertvárosias lakóterület/ Közlekedési célú terület (magánút)

„Lke/...” Kastélykert utcai lakópark Kertvárosias övezete
(javasolt szabályozás „B” alternatíva)

- (1) A szabályozási terven **Lke/bt**, **Lke/kbt**, **Lke/Z**, **Lke/kö** jellel jelölt, sajátos használata szerint kertvárosias lakóterület. Laza beépítésű, összefüggő kertes/ fásított környezetben kialakítható lakópark, tervezett területhasználat alapján megkülönböztetett építési övezetei.
- (2) A tervezett területhasználat alapján az alábbi övezetek kerültek megkülönböztetésre:
 - a) **Lke/bt** : Kertvárosias lakóterület/ Lakás céljára beépíthető terület
 - b) **Lke/kbt** : Kertvárosias lakóterület/ Közösségi célra beépíthető terület
 - c) **Lke/Z** : Kertvárosias lakóterület/ Zöldterületként hasznosítható terület
 - d) **Lke/kö** : Kertvárosias lakóterület/ Közlekedési célú terület (magánút)

(3) Az övezetben elhelyezhető:

- a) Az **Lke/bt** építési övezetben elhelyezhető telkenként 1 db lakóépület
- b) Az **Lke/kbt** építési övezetben elhelyezhető lakóépület, továbbá
 - ba) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - bc) kulturális,
 - bd) szállás jellegű,
 - be) sport
 rendeltetést tartalmazó épület
- bf) az övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- c) Az **Lke/Z** építési övezetben csak kertészeti- pihenési és rekreációs célú építmények helyezhetők el.
- d) Az **Lke/kö** építési övezetben csak a közlekedési célú, illetve azt kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(4) Az építési helyen belül az épületet:

- a) Az „Lke/bt” építési övezetben a kiszolgáló magánút szabályozási vonalától 15 méter távolságra meghatározott építési vonalra kell illeszteni, a hátsó kert 6,0 méter. tetszőleges helyen el lehet helyezni. (Az építési hely lehatárolását tekintve a beépítés előkertes, szabadon álló, ahol a kiszolgáló magánút felől 15 méter előkert- egyben kötelező építési vonal-, a közös használatú zöldterületek felé néző telekrészen 6 méteres hátsó kert van meghatározva.)
- b) Az „Lke/kbt” építési övezetben az épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető. (Az építési hely lehatárolását tekintve, a beépítés szabadon álló, előkert nélküli.)
- c) A Biológiai aktivitásérték szinten tartása és a faállomány megőrzése érdekében a terület előírt legkisebb zöldterület fedettsége 79%.
- d) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, a HÉSZ mellékletét képező táblázata tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legkisebb- legnagyobb
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége % *	legkisebb zöldfelülete %	homlokzat- magasság (m)
3	Kertvárosias lakó övezetek							
4	Lke/bt	SZ	1 000	-	-	25	60	< 7,5
4	Lke/kbt	SZ	2 000	-	-	30	60	< 7,5
4	Lke/Z	SZ	K*	-	-	5	90	< 4,0
4	Lke/kö	SZ	K*	-	-	5	-	< 3,0

*K: A szabályozási terven meghatározott terület

Hajdúsámson város Szabályozási tervének javasolt módosítása
A Kastély utcai lakópark és környezete szabályozásának „B” alternatív javaslata,
a beépítés javaslatának ábrázolásával



- Lke/bt** : Kertvárosias lakóterület/ Lakás céljára beépíthető terület
Lke/kbt : Kertvárosias lakóterület/ Közösségi célra beépíthető terület
Lke/Z : Kertvárosias lakóterület/ Zöldterületként hasznosítható terület
Lke/kö : Kertvárosias lakóterület/ Közlekedési célú terület (magánút)

5. Változások várható infrastrukturális igényei:

A terület megközelítése, a tömegközlekedést (autóbusz közlekedést) is ide számítva, biztosított. A közműellátás a környező lakóterületek felől biztosítható.

6. Örökségi érték:

A fejlesztési terület építészeti hangulatát, hagyományát az itt lévő vadászház jelenti, de annak teljes építészeti megjelenése (főként tetőzete) nem képvisel olyan értéket, melyet feltétlenül meg kellene őrizni.

Az épület átépítésekor (új építések) javasolt az építészeti /homlokzati jellegzetességeket, anyag és színhasználatot / a „vadászház hangulatot” megőrizni-, visszaidézni.

Az épület közösségi célú hasznosítása, ami az építészeti értékek megőrzését is elősegítheti, a beruházó szándékai közé tartozik.

7.) A javasolt beépítés, a változás várható környezeti hatásai.

A többségében erdős/fás, kisebb részben gyepes és csak néhány %-ban beépített terület lakóterületi felhasználásba (építési övezetbe) való átsorolása, a terület értékét jelentő fás-ligetes környezet, értékes faállomány megtartásával történne. Ez a szándék, valamint az, hogy a terület keleti és északi közvetlen szomszédságában lakóterületek helyezkednek el, a táji környezetben nem okoz kárt. A magas színvonalúra tervezett lakópark a martinkai lakóterületek általános értékének emelkedését is eredményezheti.



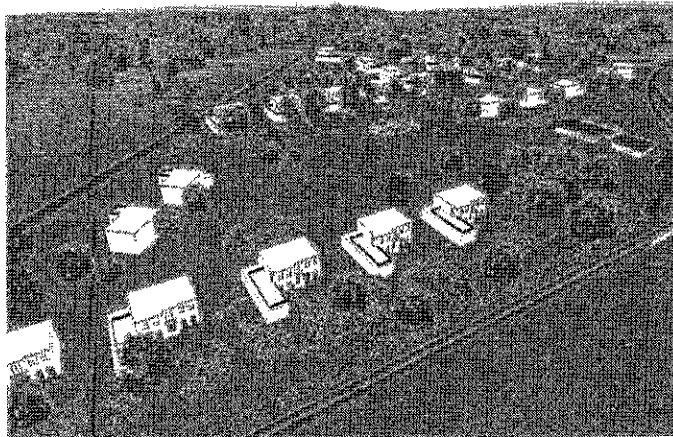
Az előzetes beruházói koncepció a teljes területet egy helyrajzi szám alá vont lakóparkként határozza meg, ahol mintegy 25 db földszint +1 emeletes egylakásos villaépület kerülne elhelyezésre, erdős- parkosított környezetben. A villákhoz (alrészletként megjelölt) önálló terület tartozna az épületek közvetlen környezetében, de ezek csak kertészeti eszközökkel lennének leválasztva, kerítések a lakóparkon belül nem létesülnének.

A lakópark külső határán kerítés épülne, az őrzött lakóparkot portával ellátott kapun lehetne megközelíteni. A lakópark kiszolgálását (3-5 fős) állandó személyzet biztosítaná. (Portaszolgálat, biztonsági őr, kertész, a közösségi létesítmények kiszolgáló- illetve működtető személyzete)

A lakópark központját az egykori vadászkastély, illetve környezetében létesülő közösségi épület- közösségi funkciók képeznék.



A 25 db egylakásos, fsz+1 emeletes villaépületet, és a lakóparkot (esetleg egyéb rendezvényeket is) kiszolgáló közösségi létesítményeket tartalmazó lakópark beépítési javaslata.





A tervezett lakópark bejárata

Tervezett villaépület és a hozzá tartozó kert látványterve

8.) A beépítési javaslat és a Biológiai aktivitásérték szinten tartásának összefüggései:

A 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet új beépítésre szánt terület kijelölése esetén előírja, hogy a biológiai aktivitásérték a településrendezési tervmódosítás eredményeként nem csökkenhet. (Lehetőség lenne, a csökkenést a közigazgatási területen máshol kompenzálni, pl. a tervezett lakópark melletti gyepterület egy részének erdősítésével.)

A beruházói koncepció, hogy a kötelezettségnek, a módosítás alá vont területen tegyen eleget a készülő terv.

A terület jelenlegi biológiai aktivitásértéke.

ha	felületminőség	%	biológiai aktivitásérték számítás	Bio.aktivitás
4,77	erdő	56%	$4,77 \times 9 = 42,93$	42,93
0,61	kivett terület	7%	$0,61 \times 0 = 0$	0
0,53	szántó	6%	$0,53 \times 3,2 = 1,7$	1,7
2,62	gyep	31%	$2,62 \times 6 = 15,72$	15,72
8,53 ha*	a terület jelenlegi felületminősége összesen:			60,35

* A hatályos szabályozási terv a terület északi (Martinka déli szélén lévő út, mint tervezett gyűjtő út szabályozási szélességét 18 méterben határozza meg, ami jelen tervezési területből, mintegy 0,17 ha területet vesz majd el! (A tervezéssel érintett teljes terület $8,53 + 0,17 = 8,70$ ha)

A terület tervezett biológiai aktivitásértéke: (szabályozási elvárás > 60,35!)

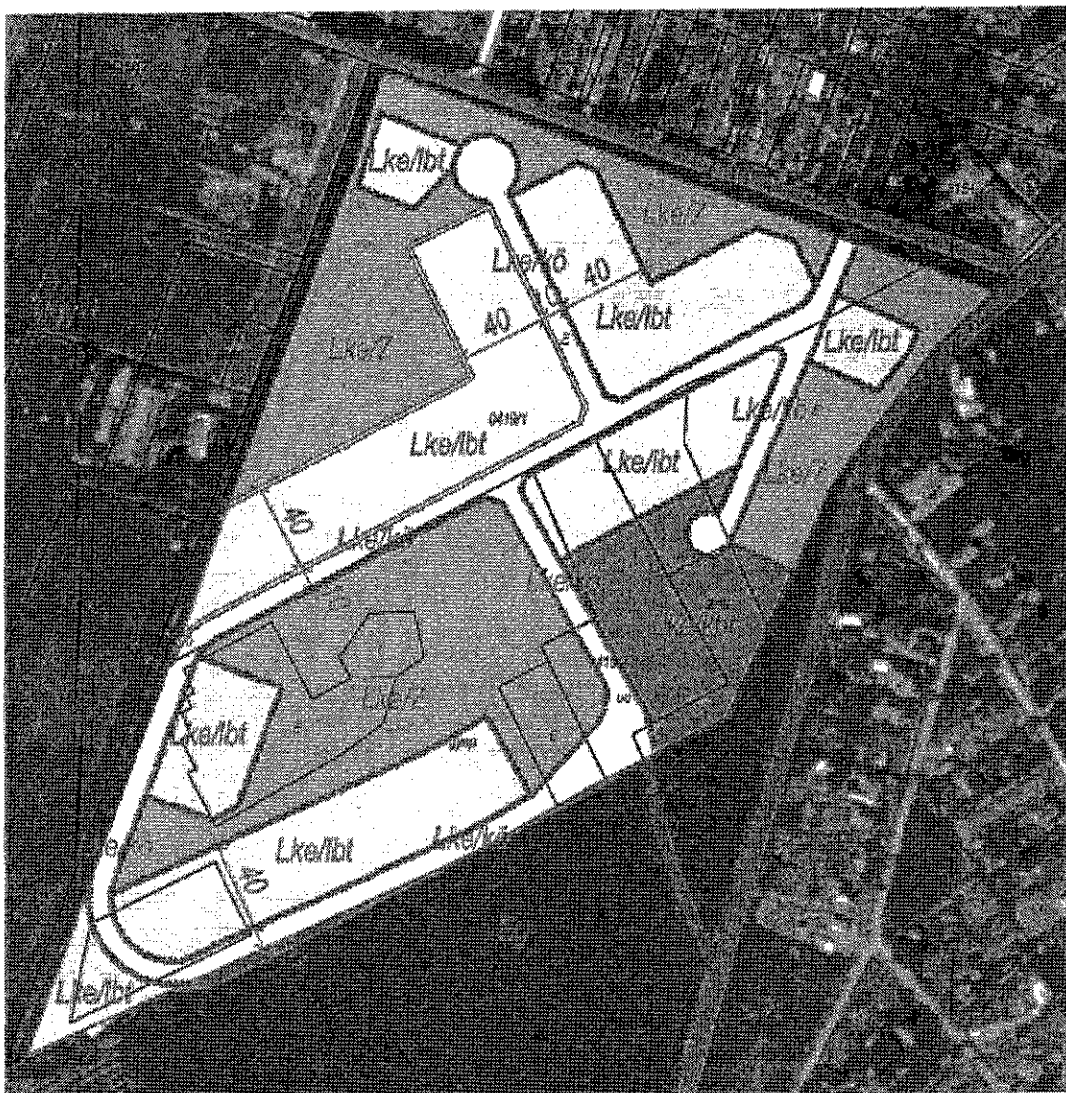
Az elvárás többféle módon (pl. az alábbi módon) biztosítható!

ha	felületminőség	%	biológiai aktivitásérték számítás	Bio.aktivitás
6,71	erdő	79%	$6,71 \times 9 = 60,39$	60,39
1,82		21%		
	épület által elfoglalt terület			
	valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín (utak, járdák, stb)			0

Debrecen, 2016. október 10.

Zsemberi István
Zsemberi István
Vezető településtervező
TT/1É-09-0016

Hajdúsámson város Szabályozási tervének javasolt módosítása
A Kastély utcai lakópark és környezetének szabályozása
„B” alternatív javaslat



- Lke/bt** : Kertvárosias lakóterület/ Lakás céljára beépíthető terület
Lke/kbt : Kertvárosias lakóterület/ Közösségi célra beépíthető terület
Lke/Z : Kertvárosias lakóterület/ Zöldterületként hasznosítható terület
Lke/kö : Kertvárosias lakóterület/ Közlekedési célú terület (magánút)

„Lke/...” Kastélykert utcai lakópark Kertvárosias övezete
(javasolt szabályozás „B” alternatíva)

- (1) A szabályozási terven **Lke/bt**, **Lke/kbt**, **Lke/Z**, **Lke/kö** jellel jelölt, sajátos használata szerint kertvárosias lakóterület. Laza beépítésű, összefüggő kertes/ fásított környezetben kialakítható lakópark, tervezett területhasználat alapján megkülönböztetett építési övezetei.
- (2) A tervezett területhasználat alapján az alábbi övezetek kerültek megkülönböztetésre:
- a) **Lke/bt** : Kertvárosias lakóterület/ Lakás céljára beépíthető terület
 - b) **Lke/kbt** : Kertvárosias lakóterület/ Közösségi célra beépíthető terület
 - c) **Lke/Z** : Kertvárosias lakóterület/ Zöldterületként hasznosítható terület
 - d) **Lke/kö** : Kertvárosias lakóterület/ Közlekedési célú terület (magánút)

(3) Az övezetben elhelyezhető:

- a) Az **Lke/bt** építési övezetben elhelyezhető telkenként 1 db lakóépület
- b) Az **Lke/kbt** építési övezetben elhelyezhető lakóépület, továbbá
 - ba) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - bc) kulturális,
 - bd) szállás jellegű,
 - be) sport
 rendeltetést tartalmazó épület
- bf) az övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- c) Az **Lke/Z** építési övezetben csak kertészeti- pihenési és rekreációs célú építmények helyezhetők el.
- d) Az **Lke/kö** építési övezetben csak a közlekedési célú, illetve azt kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(4) Az építési helyen belül az épületet:

- a) Az „Lke/bt” építési övezetben a kiszolgáló magánút szabályozási vonalától 15 méter távolságra meghatározott építési vonalra kell illeszteni, a hátsó kert 6,0 méter. tetszőleges helyen el lehet helyezni. (Az építési hely lehatárolását tekintve a beépítés előkertes, szabadon álló, ahol a kiszolgáló magánút felől 15 méter előkert- egyben kötelező építési vonal-, a közös használatú zöldterületek felé néző telekrészen 6 méteres hátsó kert van meghatározva.)
- b) Az „Lke/kbt” építési övezetben az épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető. (Az építési hely lehatárolását tekintve, a beépítés szabadon álló, előkert nélküli.)
- c) A Biológiai aktivitásérték szinten tartása és a faállomány megőrzése érdekében a terület előírt legkisebb zöldterület fedettsége 79%.
- d) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, a HÉSZ mellékletét képező táblázata tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legkisebb- legnagyobb
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége % *	legkisebb zöldfelülete %	homlokzat- magasság (m)
3	Kertvárosias lakó övezetek							
4	Lke/bt	SZ	1 000	-	-	25	60	< 7,5
4	Lke/kbt	SZ	2 000	-	-	30	60	< 7,5
4	Lke/Z	SZ	K*	-	-	5	90	< 4,0
4	Lke/kö	SZ	K*	-	-	5	-	< 3,0

*K: A szabályozási terven meghatározott terület

Hajdúsámson város Szabályozási tervének javasolt módosítása
A Kastély utcai lakópark és környezete szabályozásának „B” alternatív javaslata,
a beépítés javaslatának ábrázolásával



- Lke/bt** : Kertvárosias lakóterület/ Lakás céljára beépíthető terület
Lke/kbt : Kertvárosias lakóterület/ Községi célra beépíthető terület
Lke/Z : Kertvárosias lakóterület/ Zöldterületként hasznosítható terület
Lke/kő : Kertvárosias lakóterület/ Közlekedési célú terület (maganút)