

**Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**29/2017. (XI. 23.) önkormányzati rendelete**  
**Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről**  
**szóló 24/2004. (VI. 03.) önkormányzati rendelet**  
**módosításáról**

Hajdúsámson Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 38. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró:

- állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, ingatlanügyi, erdészeti, közlekedési, növény- és talajvédelmi feladat- és hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,
- a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Debreceni Járási Hivatala,
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztálya,
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala,
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala,
- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,
- Budapest Főváros Kormányhivatala,
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Országos Vízügyi Főigazgatóság,
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,
- Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság,
- Hajdú Bihar Megyei Önkormányzat, valamint
- a településfejlesztési koncepcióról, az Integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (6) bekezdése, valamint 42/A. § (2) bekezdése szerinti véleményezési jogkörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Főépítési Kabinet Állami Főépítésze szakmai véleményének figyelembevételével, továbbá
- Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2016. (I. 29.) önkormányzati rendelet 40. § (2) bekezdés 7. pontjában biztosított véleményezési jogkörben eljáró Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének Műszaki és Városfejlesztési Bizottsága.

véleménye alapján a következőket rendeli el:

**1. §**

Hajdúsámson Város Önkormányzat Képviselő-testülete Hajdúsámson Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 24/2004. (VI. 03.) önkormányzati rendeletével megállapított Szabályozási Terve (SZ-2/m3, SZ-1/m3, SZ-2M/m és SZ-2/Sx tervlapjai) az alábbiak szerint módosul, amely mindaddig érvényben marad, amíg az összesítő tervlapra felvezetésre kerül. A tervlap tartozéka a jelmagyarázat.

- (1) A HÉSZ 1. mellékletének (Külterület szabályozási terv) 2017. évi 1. sz. módosítással érintett területegysége szabályozásának helyébe, e rendelet 1. mellékletének „A” területegységre vonatkozó

**SZ-1/ A** A- jelű terület szabályozási terv szabályozása lép.

- (2) A HÉSZ 2. mellékletének (Belterület szabályozási terv) 2017. évi 1. sz. módosítással érintett területegysége szabályozásának helyébe, e rendelet 2. mellékletének „B” területegységre vonatkozó

**SZ-2/ B** B- jelű terület szabályozási terv szabályozása lép.

- (3) A HÉSZ 1. mellékletének (Külterület szabályozási terv) 2017. évi 1. sz. módosítással érintett „C” terület egysége szabályozása hatályán vesztí, egyúttal a terület egység szabályozása érdekében a HÉSZ kiegészül egy új, 9. sz. melléklettel.

#### SZ-4 Kastély utcai lakópark szabályozási terve

### 2. §

A HÉSZ 1. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok:

- |                            |   |             |
|----------------------------|---|-------------|
| 1. sz. melléklet - Sz-1/m4 | Külterület szabályozási terv  | M= 1:20 000 |
| 2. sz. melléklet - Sz-2/m4 | Belterület szabályozási terv  | M= 1: 4 000 |
| 3. sz. melléklet - Sz-2/Sx | Belterület / Sámsonkert szabályozási terv                           | M= 1: 4 000 |
| 4. sz. melléklet - Sz-2/Mm | Belterület / Martinka szabályozási terv                             | M= 1: 4 000 |
| 5. sz. melléklet - Sz-3    | „Simara ring” lakónegyed szabályozási terv                          | M=1: 2 000  |
| 6. sz. melléklet - Sz-3/R  | „Simara ring” lakónegyed -<br>Rekreációs terület szabályozási terve | M=1: 2 000  |
| 7. sz. melléklet:          | A Helyi Építési Szabályzat alkalmazásával kapcsolatos fogalmak.     |             |
| 8. sz. melléklet:          | Belvizes területek terve.   |             |
| 9. sz. melléklet:- Sz-4    | Kastély utcai lakópark szabályozási terve.”                         |             |

### 3. §

A HÉSZ a következő, a Kastély utcai lakópark kertvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó, 10/D. §-sal egészül ki:

#### „Lke/bt, Lke/kbt építési övezetek Kastély utcai lakópark Kertvárosias lakóterület 10/D. §

- (1) A szabályozási terven **Lke/bt, Lke/kbt** 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 építési övezetek kerültek megkülönböztetésre:
- Lke/bt** : Kertvárosias lakóterület/ Lakás céljára beépíthető terület
  - Lke/kbt** : Kertvárosias lakóterület/ Közösségi célra beépíthető terület
- (3) Az övezetben elhelyezhető:
- Az **Lke/bt** építési övezetben elhelyezhető telkenként 1 db lakóépület
  - Az **Lke/kbt** építési övezetben elhelyezhető lakóépület, továbbá
    - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
    - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
    - kulturális,
    - szállás jellegű,
    - sport rendezést tartalmazó épület
  - az övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- (4) Az építési helyen belül az épületet:
- Az „Lke/bt” építési övezetben a kiszolgáló utak 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.)
  - Az „Lke/kbt” építési övezetben az épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető. (Az építési hely lehatárolását tekintve, a beépítés szabadon álló, előkert nélküli.)
- (5) A Bioológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében, az övezetben kialakított telkek megközelítését szolgáló kiszolgáló utak mentén kétoldali nagy lombkoronájú fásítás szükséges, továbbá e kiszolgáló utak számára kiszabályozott közlekedési terület 50%-án legalább egyszintű zöldterületet kell kialakítani, a közlekedési célú területeket beültetési kötelezettség terheli.
- (6) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, a HÉSZ mellékletét képező táblázata tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legkisebb- legnagyobb építmény magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb szélesség e (m)	legkisebb mélység e (m)	legnagyobb beépítettség e %	legkisebb zöldfelület e %	
3	Kertvárosias lakó övezetek							
4	Lke/bt	SZ	1 000	-	-	20	70	< 7,5
4	Lke/kbt	SZ	2 000	-	-	30	55	< 7,5"

#### 4. §

A HÉSZ 22. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „Különleges építési övezetek általános előírásai

#### 22. §

- (1) A település területén az OTÉK 6. § (3) és (24) bekezdése alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint:

##### A) BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- a) Kmü Mezőgazdasági üzemi terület
- b) Ksp Sortolási célú különleges terület
- c) Kid Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
- d) K-öko Különleges ökológiai mintaövezet
- e) Kv Vásártér területe
- f) Ktem Temető terület
- g) Kkegy Kegyeleti park
- h) Ksz Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület
- i) Kb Homokbánya
- j) Kn Nemzetvédelmi célú különleges terület
- k) K-kg Közösségi gazdálkodási célú terület
- l) Kmg/szoc Mezőgazdasági-gazdasági és szociális célú különleges terület

##### B) BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- m) K-rek Rekreációs célú különleges terület
- n) K-sport Nagy kiterjedésű sportolási terület"

#### 5. §

A HÉSZ a következő, a „Kmg/szoc”- jelű (Mezőgazdasági-gazdasági és szociális célú különleges terület építési övezetének előírásaira vonatkozó, 23/B. §-sal egészül ki:

#### „Kmg/szoc építési övezet Mezőgazdasági/ gazdasági és szociális célú különleges terület

#### 23/B. §

- (1) Az építési övezetbe a mezőgazdasághoz kapcsolódó, környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenység, a tulajdonos számára szolgáló különálló lakóépület és szociális célú létesítmény elhelyezésére kijelölt terület tartozik. beépítésre szánt különleges területet jelöl ki a szabályozási javaslat. Az övezetben elhelyezhetők a mezőgazdasági üzemi tevékenység építményei (kivéve a védőtávolságot igénylő mértékű állattartás, trágyatárolás építményei), lakóépület, valamint szociális célú (idősek otthona) építmények.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
- a) Az építési övezetben elhelyezhető:

- A mezőgazdasági üzemi tevékenység építményei (kivéve a védőtávolságot igénylő mértékű állattartás, trágyatárolás építményei),
- Igazgatási, és irodaépület
- A tulajdonos, használó vagy a személyzet számára szolgáló lakások

b) A területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- Oktatási, egészségügyi és szociális épületek.
- Idősek bentlakásos otthona

c) Az övezetben nem helyezhető el:

- Nagyüzemi (közegészségügyi védőtávolságot igénylő) állattartás építményei

- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m <sup>2</sup>
		legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
<b>Kmg/szoc</b>	<b>SZ</b>	2000	-	-	40	9,0	-

- (4) Az építési telek előírt legkisebb zöldfelülete, a telekterület 40%-a."

## 6. §

A HÉSZ a következő, a „Kid-3”- jelű, Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület építési övezetének előírásaira vonatkozó, 25/C. §-sal egészül ki:

### „Kid-3” jelű övezet Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület

#### 25/C. §

- (1) Az építési övezet az Idegenforgalmi- rekreációs, turizmushoz, kapcsolódó létesítmények számára biztosít helyet.
- (2) Az építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató, vendéglátó, sportolási és pihenési célú, továbbá közösségi szórakoztató építmények, valamint a felsorolt funkciók kiszolgálását szolgáló egyéb építmények (pl. garázs, tárló) és az idegenforgalom kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.  
  
A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben a talajvíz, belvíz figyelembe vételével építhető.
- (3) Az építési övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni. A közüzemi szennyvízhálózat megvalósulásáig közműpótló létesítése megengedett, a szennyvízhálózat megvalósulása utáni rákötési kötelezettséggel.
- (4) Az épületeket szabadon állóan, a terület max. 20 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 9,5 méteres építménymagassággal, melybe nem számítandók be, a technológiai építmények (Pl. víztorony, kilátó)
  - a) A területen a (2) bekezdésben felsoroltakon kívül elhelyezhetők még a lótarással és lovas sporttal kapcsolatos építmények (istálló, karám, takarmánytároló) is.
  - b) A területen elhelyezhető rendeltetési egységek száma nem esik korlátozás alá.
  - c) Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.
- (5) Az övezetben alakítható telek legkisebb területe 2000 m<sup>2</sup>
- (6) Az építési telek előírt legkisebb zöldfelülete, a telekterület 50%-a."

## 7. §

A HÉSZ a következő, a „Z-2”- jelű (A kastély utcai lakóparkban kialakításra kerülő, „parkerdő jellegű” Közkert) terület övezetének előírásaira vonatkozó, 34/A. §-sal egészül ki:

### „Z-2” jelű övezet Közkert területe „parkerdő jellegű”

#### 34/A. §

- (1) Az övezetbe a Kastélykert utcai lakóparkban kialakításra kerülő olyan közkertek tartoznak, melyek méretüket és növényállományukat tekintve megfelelnek az erdőterület ismérveinek.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkoszival, kerekesszéssel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Az övezetben elhelyezhető:- a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.)
  - vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely
  - a terület fenntartásához szükséges épület
- (4) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhetők el.
- (5) A közkertet, növényállományát tekintve, parkerdő jelleggel - átlagosan legalább 50 m<sup>2</sup>-ként 1 nagy lombkoronájú fa, alatta gyeperje vagy cserje- szükséges kialakítani-, fenntartani.”

## 8. §

A HÉSZ 35. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

- (1) A település igazgatási területén az OTÉK 6. § (3) bekezdése és 28. §-a alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:

Ev	védelmi célú erdő
Eg	gazdasági célú erdő
Ek	közjóléti (turisztikai) célú erdő

övezetek kerülnek megkülönböztetésre.”

## 9. §

A HÉSZ a következő, az „Ek közjóléti (turisztikai) erdő” övezetének előírásaira vonatkozó, 37/A. §-sal egészül ki:

### „Ek” jelű övezet Közjóléti (turisztikai) erdők

#### 37/A. §

- (1) Az 5 000 m<sup>2</sup> (5 ha) területnagyságot meghaladó erdő területén az erdő-egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésének megfelelő építmények az erdőterület legfeljebb 5%-os beépítésével helyezhetők el.
- (2) A megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 méter, kivéve az erdei kilátó, vadász les építményét, melynek magassága nem esik korlátozás alá, kivéve, ha ezt más magasabb rendű jogszabály eltérő mértékben korlátozza.”

## 10. §

A HÉSZ „Védett természeti értékek, ökológiai hálózat térségi övezetei” megnevezésű 1. sz. függelék helyébe az 1. sz. függelék lép.

11. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

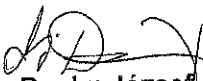
Hajdúsámson, 2017. november 23.

  
Dr. Danku József  
jegyző



  
Antal Szabolcs  
polgármester

A rendeletet a mai napon kihirdettem:  
Hajdúsámson, 2017. november 23.

  
Dr. Danku József  
jegyző

