

HAJDÚSÁMSON VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2021. ÉVI 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

- a) A belterület keleti szélén, tervezett gyűjtőút elhagyása, és ezzel összefüggésben, a Veres Péter és Csillag utcán lévő ingatlanokat érintő korlátozások (tervezett kisajátítások) megszüntetése.
- b.) A Csokonai- Alkotmány- Haladás- Krúdy utcai tömböt feltáró, tervezett utca Haladás utcára kivezető szakaszának módosítása.



- 2021. évi 2. sz. módosítással érintett terüleategység határa
- 2021. évi módosítással érintett ingatlanok
- Meglévő és tervezett belterület



- I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
- II /A. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
- II /B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
- III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



C Í V I S T E R V
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Sándor köz 4 /3.
Iroda: Debrecen, Antall József u. 26-28. I.em. 4.
Email: civisterv @ civisterv.hu
Tel:(30) 9818-172

HAJDÚSÁMSON VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ

2021. ÉVI 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

- a) A belterület keleti szélén tervezett gyűjtőút elhagyása, és ezzel összefüggésben, a Veres Péter és Csillag utcán lévő ingatlanokat érintő korlátozások (tervezett kisajátítások) megszüntetése.
- b.) A Csokonai- Alkotmány- Haladás- Krúdy utcai tömböt feltáró, tervezett utca Haladás utcára kivezető szakaszának módosítása.

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

Közlekedés tervező:

Vasas Károly
Tkö / 09-0285

Debrecen, 2022. február hó

Zsemberi István
ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalom

TARTALOMJEGYZÉK	3
I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	10
MÓDOSÍTÁSA.....	10
1) Településrendezési javaslatok (1.1.).....	10
2) A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései Határozati javaslat (1.2.1.)	11
- A településszerkezeti változások bemutatása	11
- A terület a hatályos településszerkezeti tervben	11
- A javasolt módosítás és indokai.....	11
Határozati javaslat:	13
3) A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása (1.2.2.)	14
III. SZABÁLYOZÁSI TERV,	21
HÉSZ MÓDOSÍTÁSA.....	21
1. Szabályozási koncepció (7.).....	22
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:	27
1. Környezeti hatások és feltételek (5.).....	28
2. A hatályos Településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása	29
3. Tájrendezés, zöldfelületi rendszer fejlesztése, Biológiai aktivitásérték változása.....	29
4. Közlekedés fejlesztés	30
5. Örökségvédelem.....	33
6. Új beépítésre szánt terület kijelölésének igazolása	34

TERVLAPOK JEGYZÉKE:

- | | |
|----------------------|--|
| - T-1/m7 | Településszerkezeti terv – Igazgatási terület (módosított) |
| - T-2/m7 | Településszerkezeti terv – Belterület és környezete (módosított) |
| - SZ-1/2021-a | A módosítással érintett „a” –jelű területegység szabályozási terve |
| - SZ-1/2021-b | A módosítással érintett „b”-jelű területegység szabályozási terve |

I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

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

Terv címe:

Hajdúsámson Város Településrendezési eszközök 2021. évi 2. sz. módosítása

Terv típusa:

a 314/2012.(XI.8.) korm. Rendelet szerinti teljes eljárás

Terv tartalma:

A Településrendezési eszközök (Ezen belül a Településszerkezeti terv, Helyi építési szabályzat, Szabályozási terv,) módosítása, meghatározott területekre.

Tervezési terület:

A Hajdúsámson Város kül- és belterületén, a borítón feltüntetett ábra szerinti területegységekben és területeken. A módosítások 2 területegységet érintenek, melyek az egyeztetés során, annak megfelelő szabályozási tervlapokon kerülnek bemutatásra. A módosítások bemutatása- jelölése „a- b ” azonosítással történik.

2.) Előzmények, a terv célja, Az érintett területek rövid bemutatása:

Hajdúsámson város Településrendezési eszközeit 2004. évben fogadta el a város képviselő-testülete, mely azóta több alkalommal került módosításra. Hajdúsámson 2021. évi 1. számú módosítása két területegységre készül, az érintett ingatlan tulajdonosok jelzésére és az önkormányzat kezdeményezésére. A kezdeményezések közül, az „a”-jelű módosítás (tervezett gyűjtőút egy szakaszának megszüntetése miatt) érinti a településszerkezeti tervet is.

- a) **A belterület keleti szélén tervezett gyűjtőút elhagyása, és ezzel összefüggésben, a Veres Péter és Csillag utcán lévő ingatlanokat érintő korlátozások (tervezett kisajátítások) megszüntetése.**

A hatályos településrendezési eszközök által tervezett gyűjtőút két beépített ingatlan (Csire utca 75. hrsz:1013/21 és Veres Péter utca 50 hrsz: 1013/20), továbbá több, még nem beépített ingatlan (Veres Péter utca hrsz:1013/39, 1013/31) ingatlanok kisajátítását tenné szükségessé, melyet az önkormányzat nem tud felvállalni. Az előzetes döntést indokolja az is, hogy a tervezett út kiépítésére nem mutatkozik valós igény.

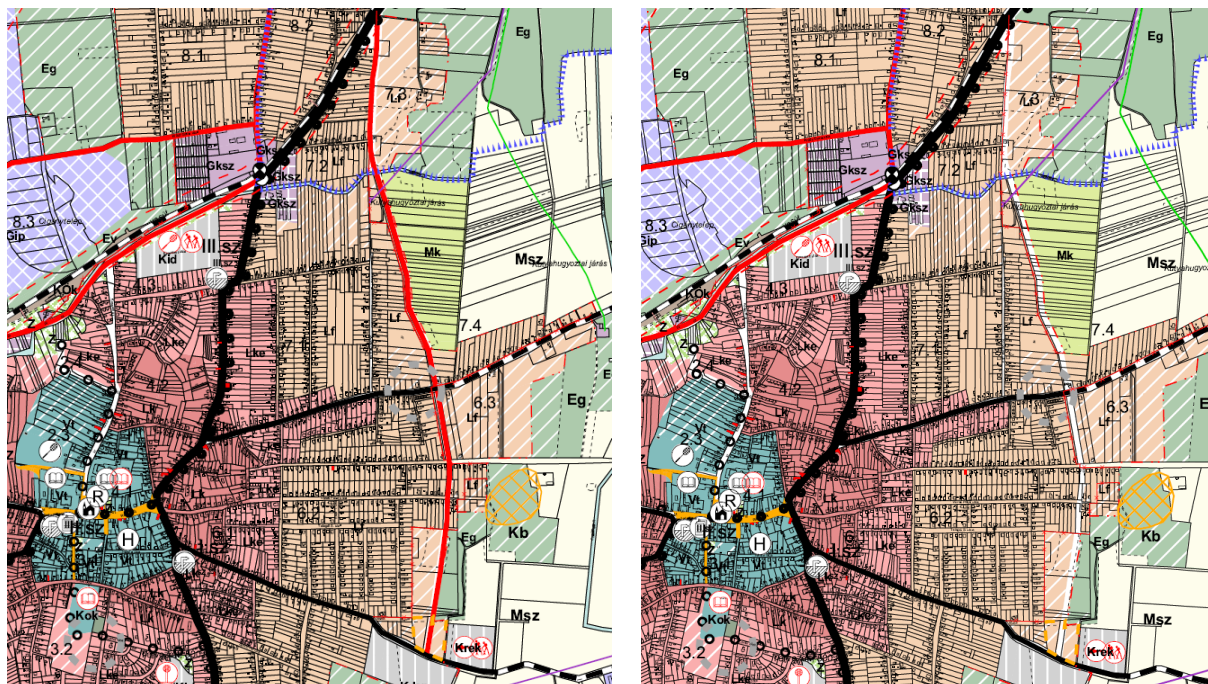
- b) **A Csokonai- Alkotmány- Haladás- Krúdy utcai tömböt feltáró, tervezett utca Haladás utcára kivezető szakaszának módosítása.**

A tömbbelső feltárása érdekében, hatályos szabályozási terven kijelölt új lakóutca a Haladás utcára, egy beépített ingatlan (hrsz:1847/10) kisajátítását igényelné. Helyette, a Haladás utca 1829 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan került kijelölésre, a feltáró út kivezetésére. A feltáró út számára a korábbinál keskenyebb (10 méter) szabályozási szélességet meghatározva, a telek visszamaradó része még beépítésre alkalmas marad. (Illetve a meglévő épületet sem érinti a tervezett utca kivezetés.)

a) A belterület keleti szélén, tervezett gyűjtőút elhagyása, és ezzel összefüggésben, a Veres Péter és Csillag utcán lévő ingatlanokat érintő korlátozások (tervezett kisajátítások) megszüntetése.

Cél:

A belterület keleti szélén tervezett gyűjtőút településszerkezeti tervből való törlése, és ezzel összefüggésben a Csire utca 75. sz. (1013/21 hrsz-ú) a Veres Péter utca 50. sz. (1013/20 hrsz-ú) lakóingatlanokat és 1013/39 hrsz-ú beépítetlen ingatlant érintő tervezett közlekedési terület miatti korlátozás megszüntetése. (A jelzett ingatlanok „Lf-4”-jelű falusias lakóövezetbe történő átsorolása.



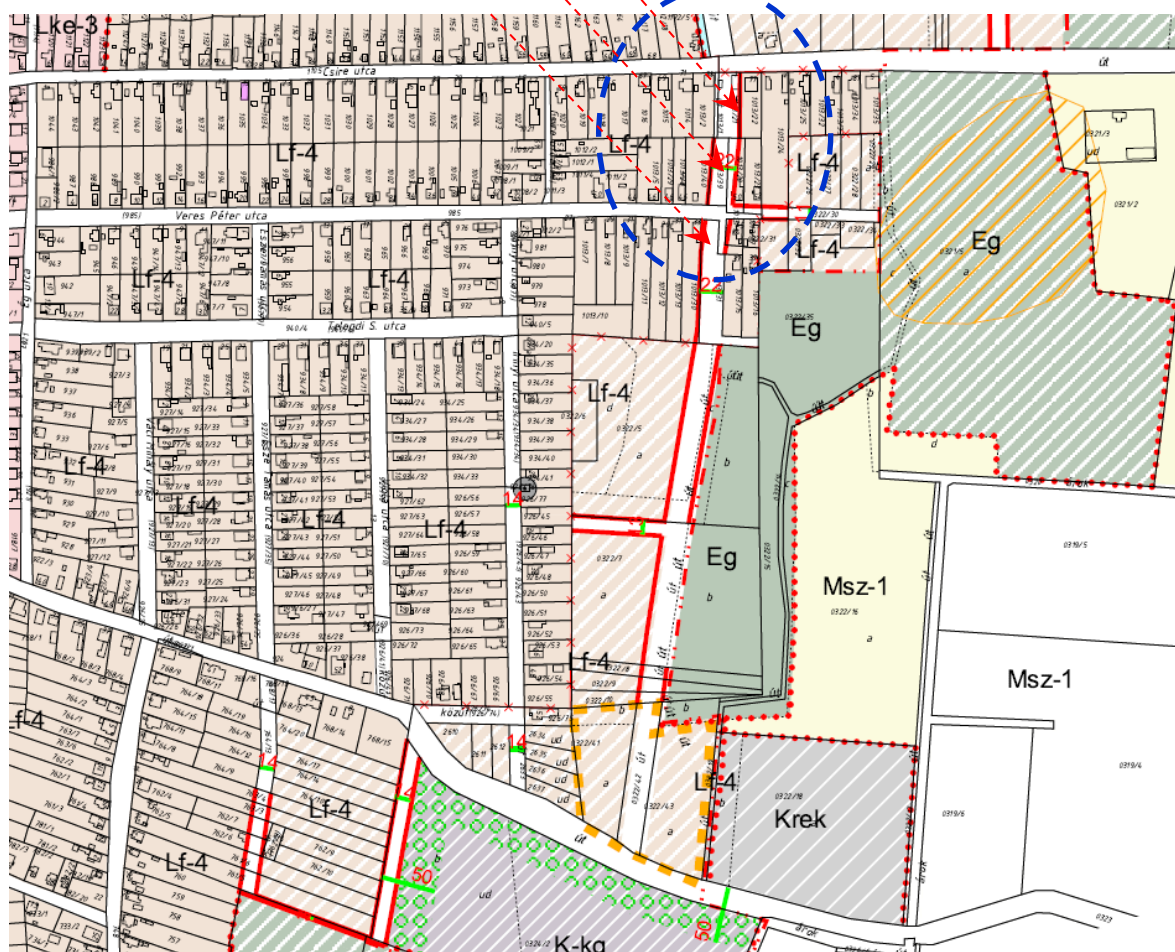
Hatályos Településszerkezeti terv részlete Javasolt módosítás (tervezett gyűjtőút elhagyása)

A belterület keleti szélén tervezett gyűjtőút elhagyását, a szabályozási terv ezzel összefüggő, módosítás során, a Csire utcától délre elhelyezkedő tömbök szabályozásánál kell átvezetni.

A Csire utca 75. sz. (1013/21 hrsz-ú) a Veres Péter utca 50. sz. (1013/20 hrsz-ú) lakóingatlanokat és 1013/39 hrsz-ú beépítetlen ingatlanok közlekedési övezetből, lakó övezetbe kerüljenek átsorolásra.

A Veres Péter utcától délre tervezett utcanyitást, legalábbis a tőle déli irányban tervezett lakóterület kialakítása érdekében továbbra is szükséges teljesen, vagy részben megtartani, de a veres Péter utca melletti ingatlanokat érintő korlátozások megszüntetésével. (A gyűjtőút szerepkör elhagyása esetén a 22 méter szabályozási szélesség szükségtelen, főként, ha emiatt beépített ingatlanoktól területet kellene elvonni!)

A jelenleg korlátozással érintett ingatlanok elhelyezkedése



A hatályos szabályozási terv érintett tömbre vonatkozó részlete.



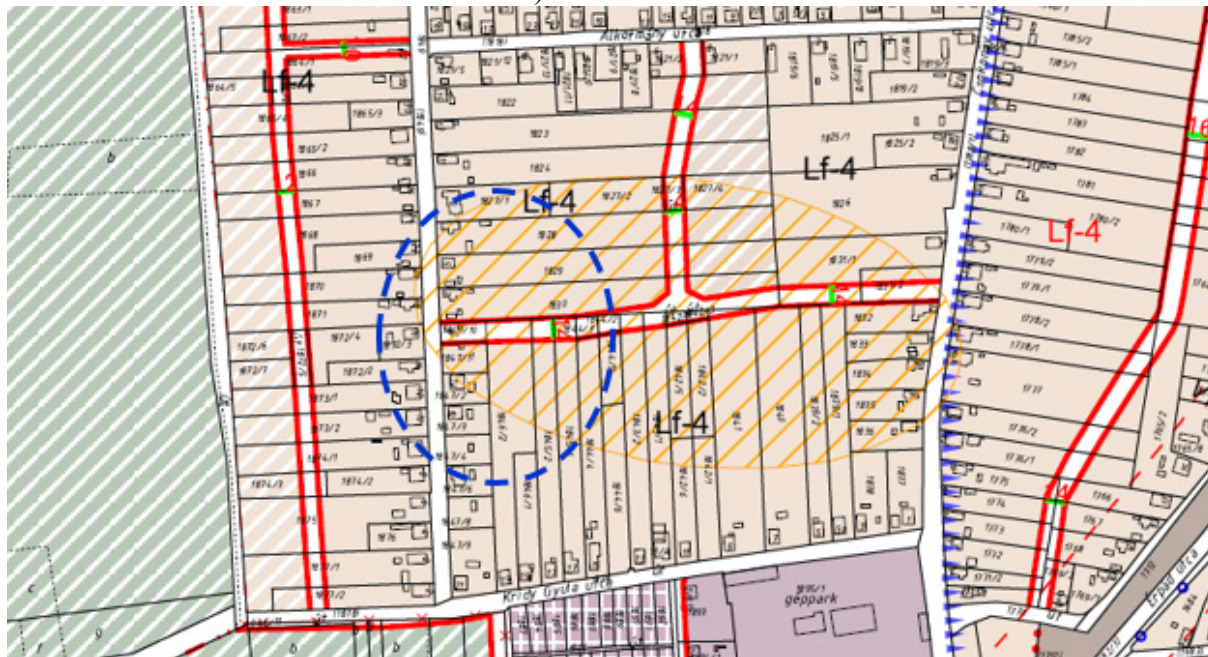
Légi fotó az érintett területről (forrás: Google Earth)

b.) A Csokonai- Alkotmány- Haladás- Krúdy utcai tömböt feltáró, tervezett utca Haladás utcára kivezető szakaszának módosítása.

Cél:

A Haladás utcára történő kivezetésnél, az önkormányzat tulajdonában álló, (a jelenlegi kivezetéstől északi irányban elhelyezkedő) ingatlant szükséges figyelembe venni, és az érintett tömb szabályozási tervét módosítani.

A tömbbelső feltárása érdekében, hatályos szabályozási terven kijelölt új lakóutca a Haladás utcára, egy beépített ingatlan (hrsz:1847/10) kisajátítását igényelné. Helyette, a Haladás utca 1829 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan került kijelölésre, a feltáró út kivezetésére. A feltáró út számára a korábbinál keskenyebb (10 méter) szabályozási szélességet meghatározva, a telek visszamaradó része még beépítésre alkalmas marad. (Illetve a meglévő épületet sem érinti a tervezett utca kivezetés.)



fent: A hatályos szabályozási terv részlete alul: Légi fotó



II. Fejezet

HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 2021. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

- a) A belterület keleti szélén tervezett gyűjtőút elhagyása, és ezzel összefüggésben, a Veres Péter és Csillag utcán lévő ingatlanokat érintő korlátozások (tervezett kisajátítások) megszüntetése.
- b.) A Csokonai- Alkotmány- Haladás- Krúdy utcai tömböt feltáró, tervezett utca Haladás utcára kivezető szakaszának módosítása.

* A „b”- jelű módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti!

II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

1) Településrendezési javaslatok (1.1.)

- **Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer:**

Rajzos és szöveges ismertetése a 2. alfejezetben.

- **Beépítésre szánt területek:**

Hajdúsámson külterületének északkeleti szélén, a 07/4 hrsz-ú, hatályos településszerkezeti tervben „Mgy”-jelű „többségében gyeplélegelő művelésű mezőgazdasági felhasználásba sorolt földterület déli részén elhelyezkedő:

„k” alrészlet – erdő

„h” alrészlet kivett terület udvar

„j” alrészlet szántó (5. minőségosztály)

Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre szánt különleges területfelhasználásba kerül átsorolásra.

- **Beépítésre nem szánt terület:**

A 07/4 hrsz-ú földterület fentiekben felsorolt „k, h, j” alrészletei Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre szánt különleges területfelhasználásba, míg a tőle északra elhelyezkedő „b, d, f” alrészletei a hatályos településszerkezeti tervben meghatározott „Mgy”-jelű „többségében gyeplélegelő művelésű mezőgazdasági felhasználásból, „Eg” (gazdasági erdő felhasználásba) kerülnek átsorolásra.

- **Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek:**

A módosítás szerkezeti jelentőségű nyomvonalas és tagoló elemeket nem érint.

- **Védelmi és korlátozó elemek:**

- a) Védőtávolságok:

A módosítás során új védelmet igénylő, településszerkezeten is megjelenítendő terület nem kerül kijelölésre.

- b) Táj és természetvédelmi elemek, területek:

A településszerkezeti terv módosítása táj- és természetvédelmi területeket nem érint.

Az „a”-jelű módosítás során kijelölésre kerülő Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre szánt különleges terület, a nemzeti ökológiai hálózat „pufferterület” övezetébe tartozik, de annak elvárásaival a tervezett változtatás nem ellentétes.

- c) Kulturális örökségvédelmi elemek:

A településszerkezeti terv módosítása régészeti nyilvántartású területet nem érint.

2) A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései **Határozati javaslat (1.2.1.)**

- **A településszerkezeti változások bemutatása**
- **A terület a hatályos településszerkezeti tervben**
- **A javasolt módosítás és indokai**

(T-1 és T-2- jelű településszerkezeti tervlapok)

Hajdúsámson Város jelenleg hatályos Településszerkezeti tervét 166/2004.(VII.27.) sz. Határozatával fogadta el az önkormányzat képviselő testülete, mely azóta több alkalommal került módosításra.

A tervdokumentáció részét képezik a „T-1/m7” és „T-2/m7” –jelű módosításokkal egybeszerkesztett településszerkezeti tervlapok is.

A településszerkezeti változások bemutatása, a javasolt módosítások indoka:

Tervezett változások:

A belterület keleti szélén tervezett gyűjtőút településszerkezeti tervből való törlése.

A tervezett változtatások indoklása:

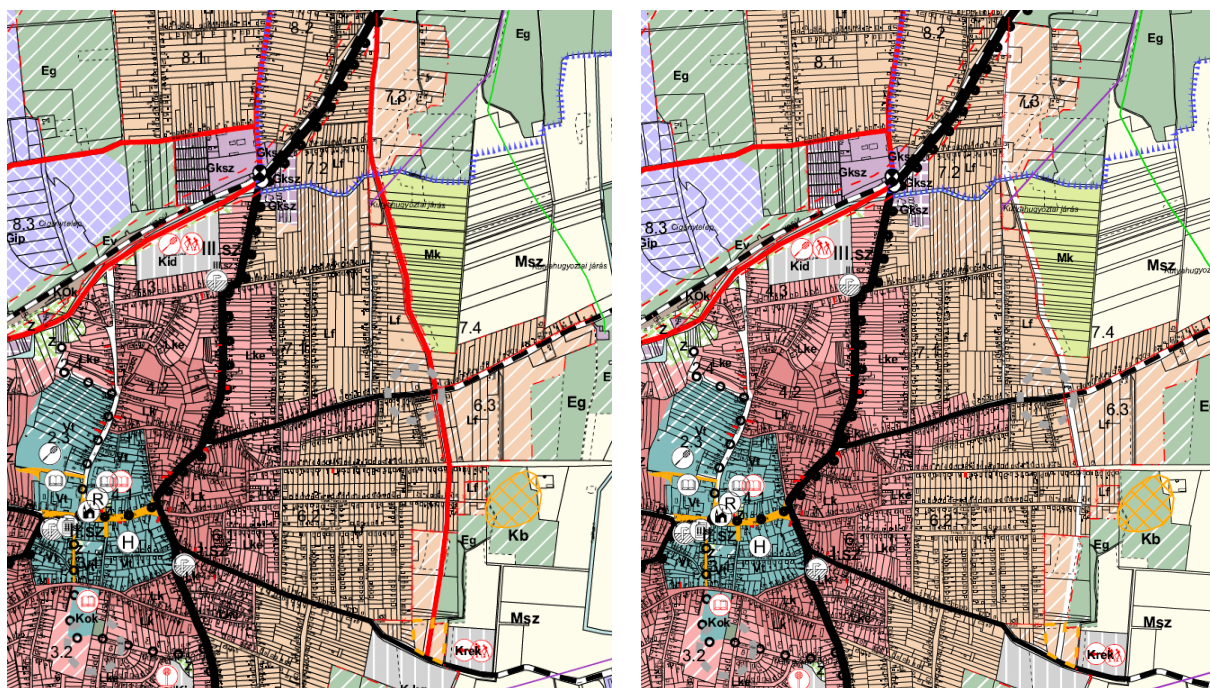
A belterület keleti szélén tervezett gyűjtőút településszerkezeti tervből való törlése, és ezzel összefüggésben a Csire utca 75. sz. (1013/21 hrsz-ú) a Veres Péter utca 50. sz. (1013/20 hrsz-ú) lakóingatlanokat és 1013/39 hrsz-ú beépítetlen ingatlant érintő tervezett közlekedési terület miatti korlátozás megszüntetése. (A jelzett ingatlanok „Lf-4”-jelű falusias lakóövezetbe történő átsorolása)

A hatályos településrendezési eszközök által tervezett gyűjtőút két beépített ingatlan (Csire utca 75. hrsz:1013/21 és Veres Péter utca 50 hrsz: 1013/20), továbbá több, még nem beépített ingatlan (Veres Péter utca hrsz:1013/39, 1013/31) ingatlanok kisajátítását tenné szükségessé, melyet az önkormányzat nem tud felvállalni. Az előzetes döntést indokolja az is, hogy a tervezett út kiépítésére nem mutatkozik valós igény.

Hajdúsámson településszerkezeti terv 2021. évi 1. sz. módosítása

A belterület keleti szélén tervezett gyűjtőút településszerkezeti tervből való törlése.

Hatályos Településszerkezeti terv részlete Javasolt módosítás (tervezett gyűjtőút elhagyása)



HATÁROZATI JAVASLAT:

.. /2022. (.....) számú önkormányzati határozat
Hajdúsámson város 166/2004.(VII.27.) sz. határozattal jóváhagyott, településszerkezeti terv 2021. évi 21. sz. módosításának elfogadásáról

- 1.) Hajdúsámson Város Önkormányzatának Képviselő testülete Hajdúsámson Város 166/2004.(VII.27.) határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének 2021. évi 2. sz. módosítását, a határozat melléklete szerint fogadja el. A településszerkezeti terv rajzi mellékletét képező „T-1” és „T-2”-jelű településszerkezeti tervlapokon átvezetésre kerülnek a határozat 1. szerinti változások. A tervlapok számozása a változás átvezetése után „T-1/m8”-re és „T-2/m8”-ra változik.

Végrehajtásért felelős:

Határidő:

Erről értesül:

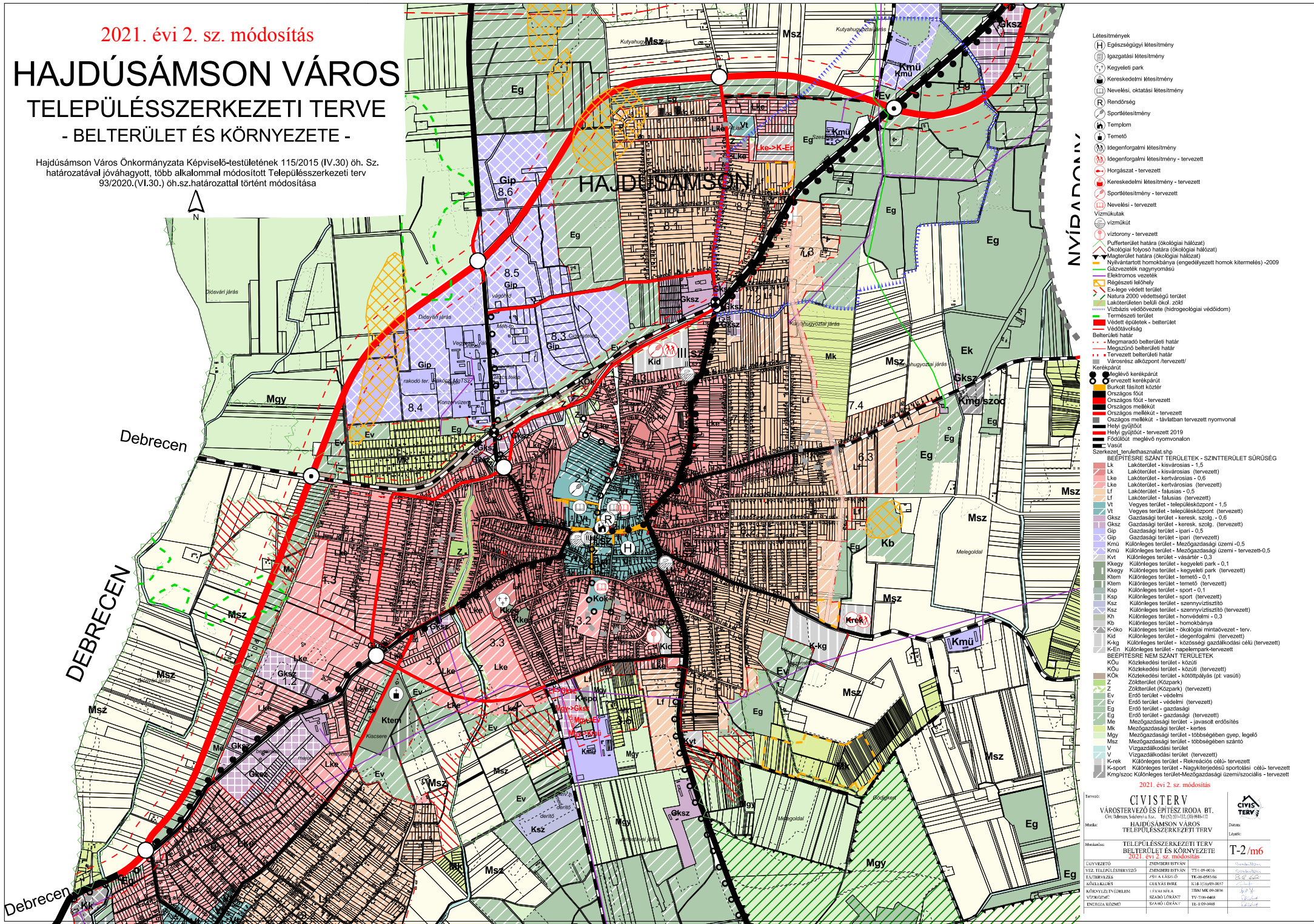
1.

HAJDÚSÁMSON VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

- BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE -

△



Tervező: **CIVISTERV**
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA B



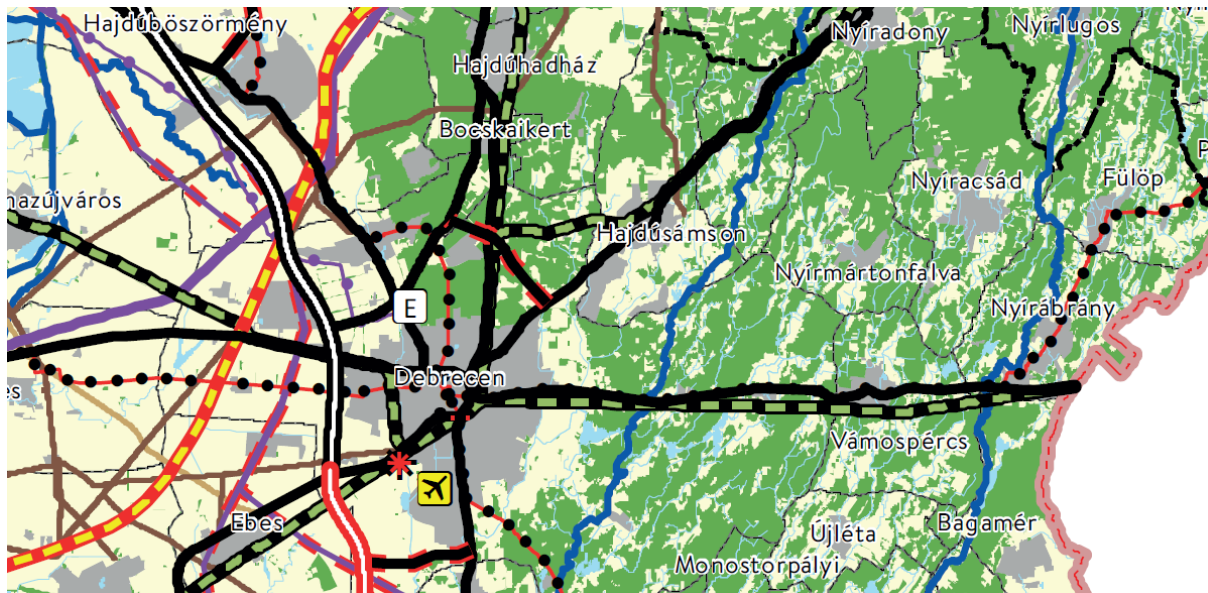
T-2/m6

2021. évi 2. sz. módosítás		
GYŰVEZŐ	ZSOMBERI ISTVÁN	<i>Zsombor István</i>
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSOMBERI ISTVÁN	77/1-09-0036
TÁJTERVEZŐ	ZSÓ A LÁSZLÓ	TK-09-0593-06
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	K14-13(14)-09-0057
KÖRNYEZETVÉDELME	I. ÉVI NYÍLA	TBM MK 09-0036
VÍZKÖZMŰ	RSZABÓ LÓRÁNT	TV-739-0468
ENERGIA KÖZMŰ	SAHAI LÓRÁNT	18-109-0468

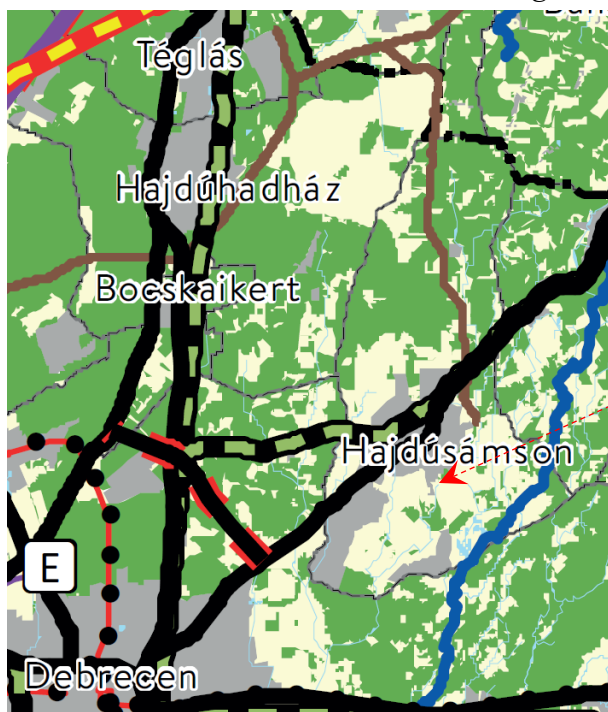
3) A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása (1.2.2.)

Jelen településrendezési termódosítás során a 2021. évi 2. számú Településrendezési termódosítás magasabb szintű tervekkel való összhangját, szükséges megvizsgálni.

a) A hatályos OTrT-vel való összefüggések:



OTrT - az ország szerkezeti tervének részlete



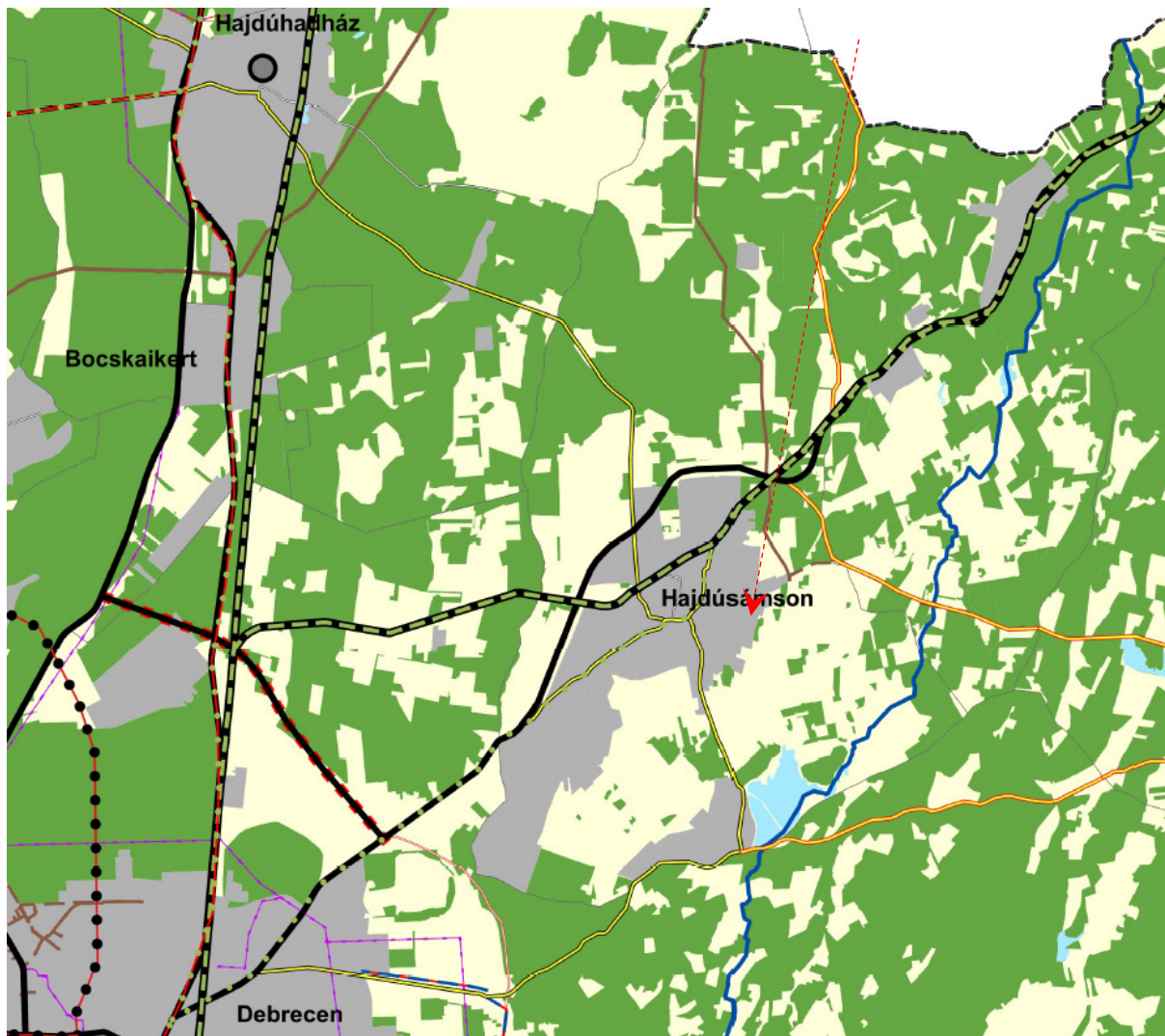
A tervezett településszerkezeti módosítás települési térséget érint. Országos infrastruktúra nem érinti.

A tervezett gyűjtőút elhagyást a magasabb szintű tervek nem érintik, azokra hatása nincs!

A belső feltáró utcával érintett két töm ugyan-csak települési térségen belül helyezkedik el. A szabályozási terv tervezett módosítása során, a magasabb szintű terveknek nincs olyan elhatározása, melyet figyelembe kellene venni.

b) A Megyei Területrendezési terv térségi szerkezeti tervével való összhang:

A felsőbb szintű tervekkel való egyezőség vizsgálata szempontjából a megyei közgyűlés által elfogadott Megyei Területrendezési tervet is vizsgálni szükséges. A Településrendezési terv 2021. évi 2. számú módosítása során tervezett változások, a megyei TrT vonatkozásában változást nem eredményeznek. A módosításra települési térségen belül kerül sor.



Részlet a Megyei Területrendezési terv „Térségi szerkezeti terv” c. tervlapjából

Hajdúsámson 2021. évi 2. számú módosításával érintett területek, települési térségen belül helyezkednek el, így a Megyei területrendezési terv térségi felhasználásával nem ellentétesek.

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Településrendszer elemei

-  Regionális térszervező központ
-  Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

-  Meglévő
-  Tervezett

Főút

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

-  Meglévő
-  Tervezett

Mellékút

-  Meglévő egyéb mellékút
-  Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

-  Meglévő

Közüi határátkelő

-  Meglévő
-  Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

-  Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

-  Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Vasúti határátkelő

-  Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

-  Meglévő

Országos kerékpárútvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

-  Meglévő térségi kerékpárútvonal
-  Tervezett térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

-  Meglévő

Térségi logisztikai központ

-  Meglévő térségi logisztikai központ
-  Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő
-  Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő

Kőolajszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázelosztó vezeték

-  Meglévő

Termékvezeték

-  Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő
-  Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

-  Meglévő
-  Tervezett

Átvitt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

-  Tervezett

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

-  Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

-  Meglévő

Térségi csatorna

-  Meglévő
-  Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

VTT-tározó

-  Tervezett

1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

-  Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

-  Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

-  Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

 Országhatár

 Település közigazgatási határa

 Megyehatár

Térségi repülőtér

-  Meglévő térségi repülőtér
-  Tervezett térségi repülőtér

c) A területrendezési terv országos és térségi övezetekre vonatkozó besorolásával, lehatárolásával való összhang:

A módosítással érintett területeket (az „új” megyei övezetek kivételével, melyek Hajdúsámson teljes közigazgatási területére vonatkozóan lettek megállapítva) az országos, vagy térségi övezetek, az alábbiak szerint érintik.

A területrendezési tervben meghatározott övezetek:

Országos övezetek:

- 3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete
- 3/1. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- 3/1. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- 3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. Erdők övezete
- 3/3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3/4. Tájképvédelmi terület övezet
- 3/5. Világörökség és világörökség-várományos terület övezete
- 3/6. Vízminőség-védelmi terület övezete
- 3/7. Nagyvízi meder övezete
- 3/7. VTT-tározók övezete
- 3/8. Honvédelmi- és katonai célú terület övezete

Megyei övezetek:

- 3/9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- 3/10. Rendszeresen belvízjárta területe övezete
- 3/11. Tanyás területek övezete

új Megyei övezetek

- 3/12. A városkörnyéki településegységek övezete
(Debrecen)
- 3/13. A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete
- 3/14. Klímaváltozással fokozottan érintett mezőgazdasági térség övezete
(„Közepesen aszályos”)
- 3/15. Csillagos égbolt park övezete

A szaggatott aláhúzással megjelölt országos, vagy térségi övezetek érintik Hajdúsámson igazgatási területét, melyek közül a folyamatos vonallal aláhúzottak, a jelen településrendezési tervmódosítással érintett területet is érintik. A felsőbb szintű tervekkel való egyezőséget e megyei Területrendezési tervben meghatározott övezetek esetében szükséges igazolni.

A tervezett módosítások területeit, az egész igazgatási területet érintő övezetek kivételével, egyetlen országos, vagy térségi övezet sem érinti.

A két „új” térségi övezet az igazgatási területre általános érvennyel vonatkozik, konkrét területlehatárolás nélkül.

A városkörnyéki településegységek övezete

Az övezeti előírások a Településfejlesztési Kon koncepcióval, az Integrált Településfejlesztési Stratégiával kapcsolatosan tartalmaznak előírásokat, a Településszerkezeti tervvel, Helyi építési szabályzattal kapcsolatban nem!

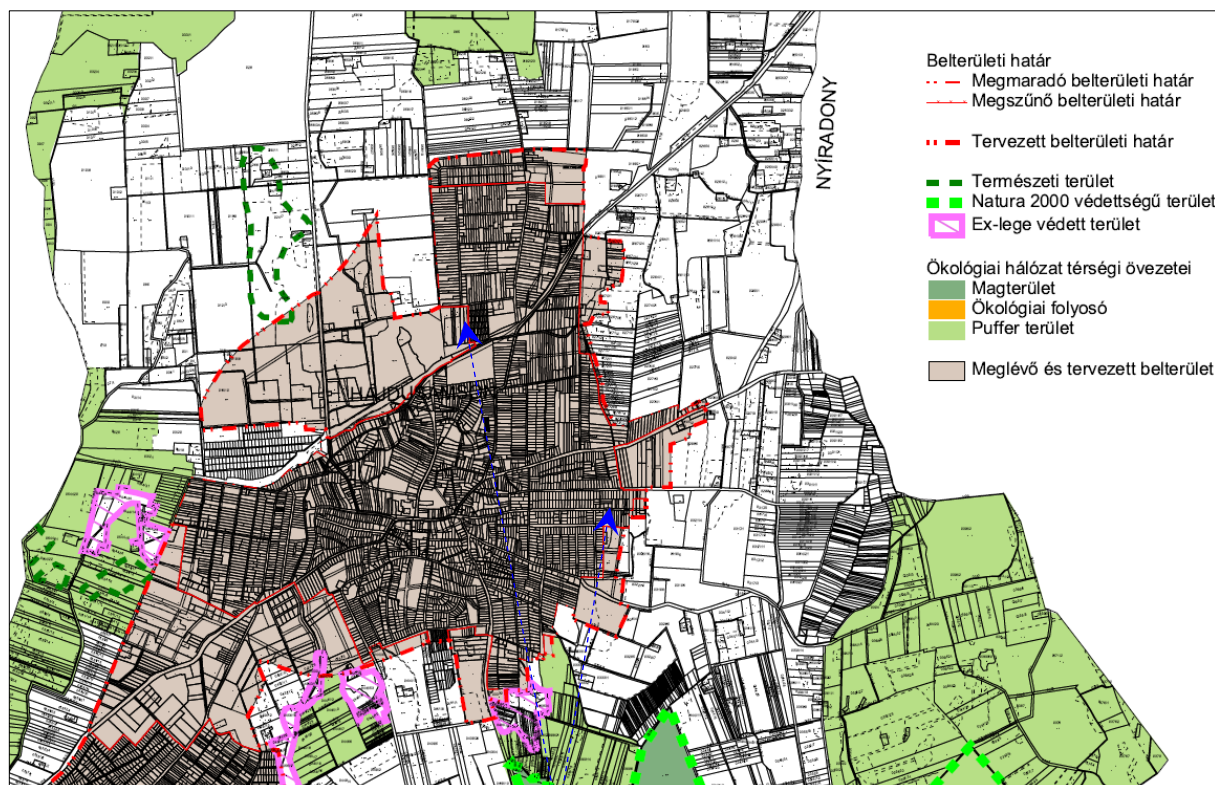
Klimaváltozással fokozottan érintett térség övezete

Övezeti előírások:

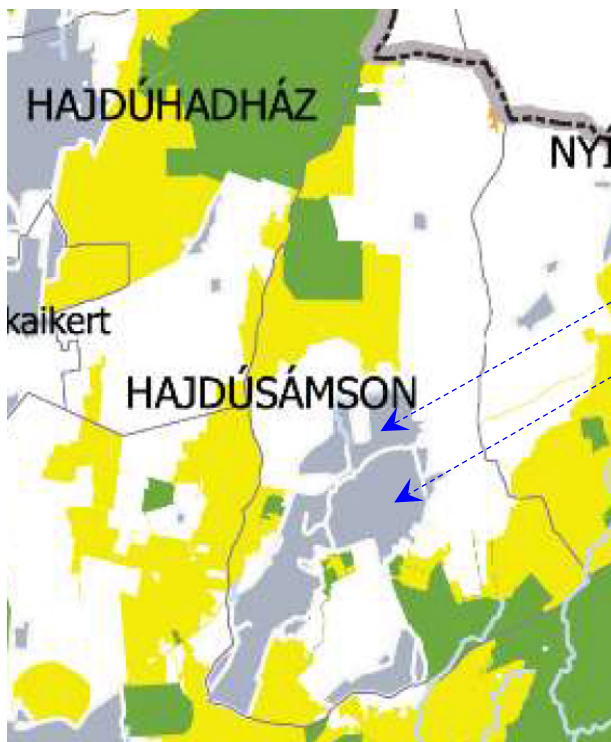
(1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalakítás tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat.”

(2) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetén belül a Hortobágyi Nemzeti Park – a Pusztavilágörökségi helyszínt magában foglaló területen, vagy azzal szomszédos Egyek, Tiszacsege, Újszentmargita, Hortobágy, Balmazújváros, Nagyhegyes, Nádudvar és Püspökladány települések területén új erdőterület területfelhasználási egység csak akkor jelölhető ki, ha a tervezett erdő a pusztai táj karakterét nem változtatja meg, és az erdőterület kijelölése természetvédelmi, örökségvédelmi szempontból fontos.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott területen a 2. mellékletben feltüntetett települési térségen kívül új beépítésre szánt terület csak a természetvédelmi kezelés, a bemutatás, az ismeretterjesztés, a kutatás, a gyepgazdálkodás és az ökoturizmus céljából különleges területként jelölhető ki, ha a terület nem része az országos ökológiai hálózat magterületének, nem tartozik Natura 2000



A Településrendezési terv módosítása a részterületeket érintő módosítás lehetőségeit figyelembe véve eleget tesz az övezeti előírásoknak.



Pufferterület övezet előírásai (OTrT törvény)
(sárga színnel jelölt területek)

27.§ (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével

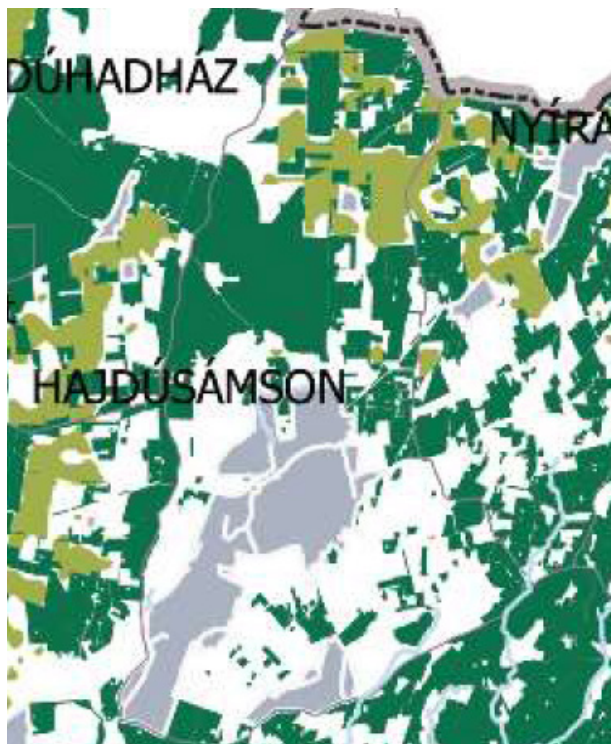
a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti

értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

Megfelelőség: A településrendezési eszközök készítésekor, az előírások betartásra kerültek.



Erdők övezete,
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete

III. Fejezet

HAJDÚSÁMSON VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HÉSZ

2021. ÉVI 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

- a) A belterület keleti szélén tervezett gyűjtőút elhagyása, és ezzel összefüggésben, a Veres Péter és Csillag utcán lévő ingatlanokat érintő korlátozások (tervezett kisajátítások) megszüntetése.
- b.) A Csokonai- Alkotmány- Haladás- Krúdy utcai tömböt feltáró, tervezett utca Haladás utcára kivezető szakaszának módosítása.

III. SZABÁLYOZÁSI TERV, HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

III/A. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási terv 2021. évi 2. számú módosítása a Helyi építési szabályzat mellékletét képező az Sz-2- jelű Belterület szabályozási tervet érinti:

A módosítással érintett két területegységre önálló szabályozási tervlapok kerültek kidolgozásra. A képviselő-testületi jóváhagyást követően a változások egybeszerkesztésre kerül a Belterület c. szabályozási tervlapon, így az egyeztetés alatt bemutatásra kerülő tervlapok jóváhagyást (majd egybeszerkesztést) követően hatályát veszíti.

SZ-2/2021-a a-jelű területegység szabályozási terve

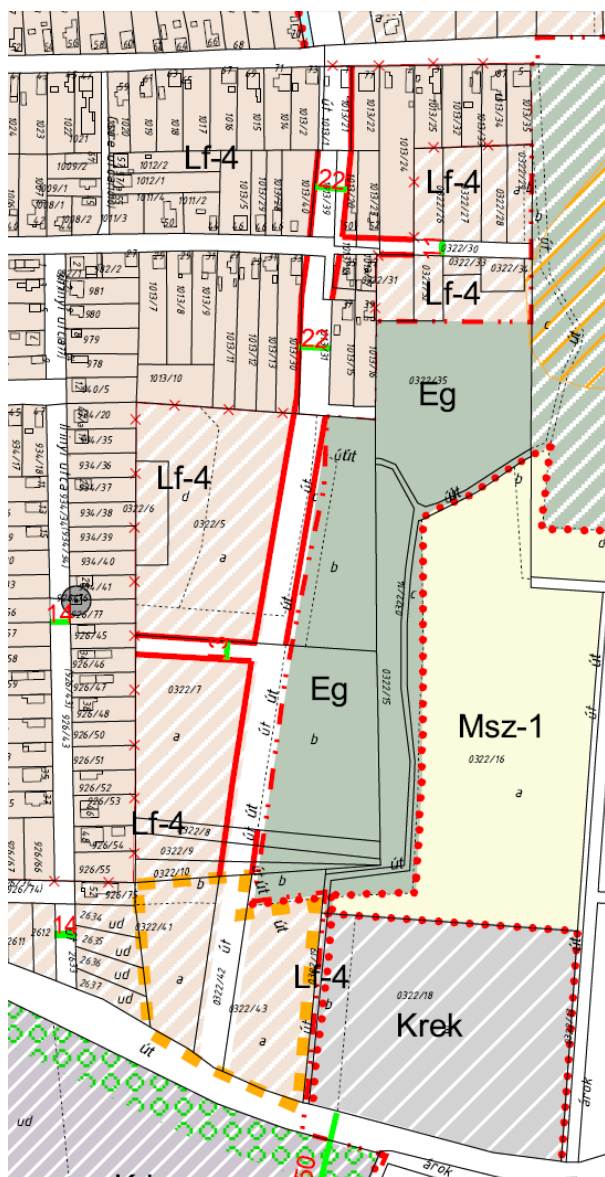
SZ-2/2021-b b-jelű területegység szabályozási terve

A szabályozási tervben bekövetkező változások ismertetése során, egymás mellett kerül bemutatásra a hatályos és a módosított szabályozási terv részlete.

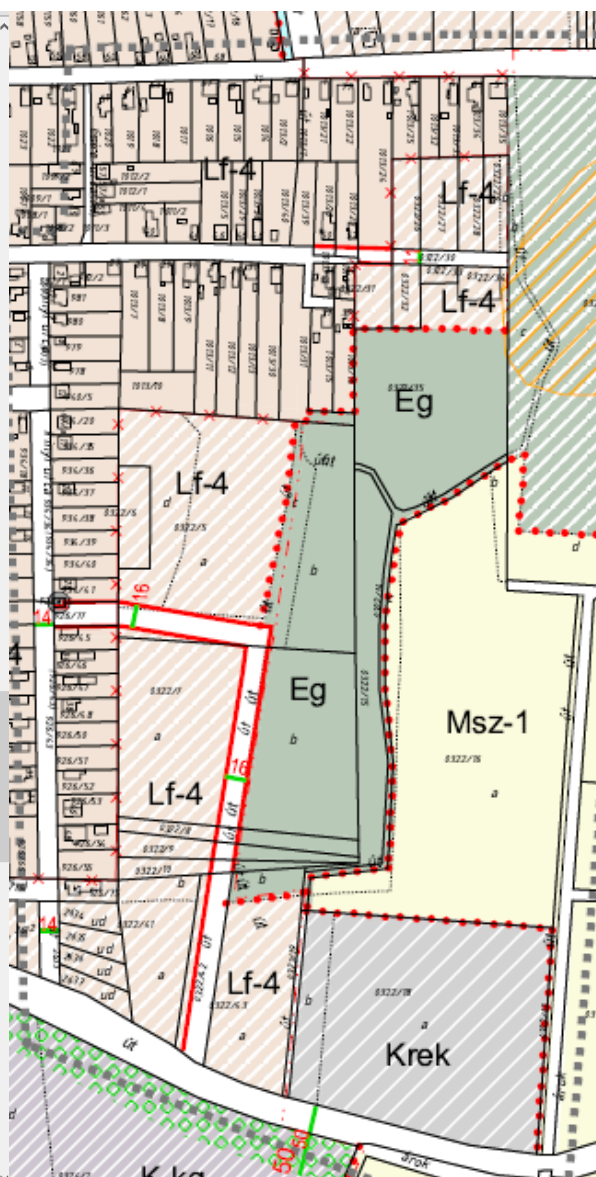
1. Szabályozási koncepció (7.)

A szabályozási tervben bekövetkező változások ismertetése során, egymás mellett kerül bemutatásra a hatályos és a módosított szabályozási terv részlete.

Hajdúsámson belterület „a” –jelű terület egység szabályozási tervének tervezett változása



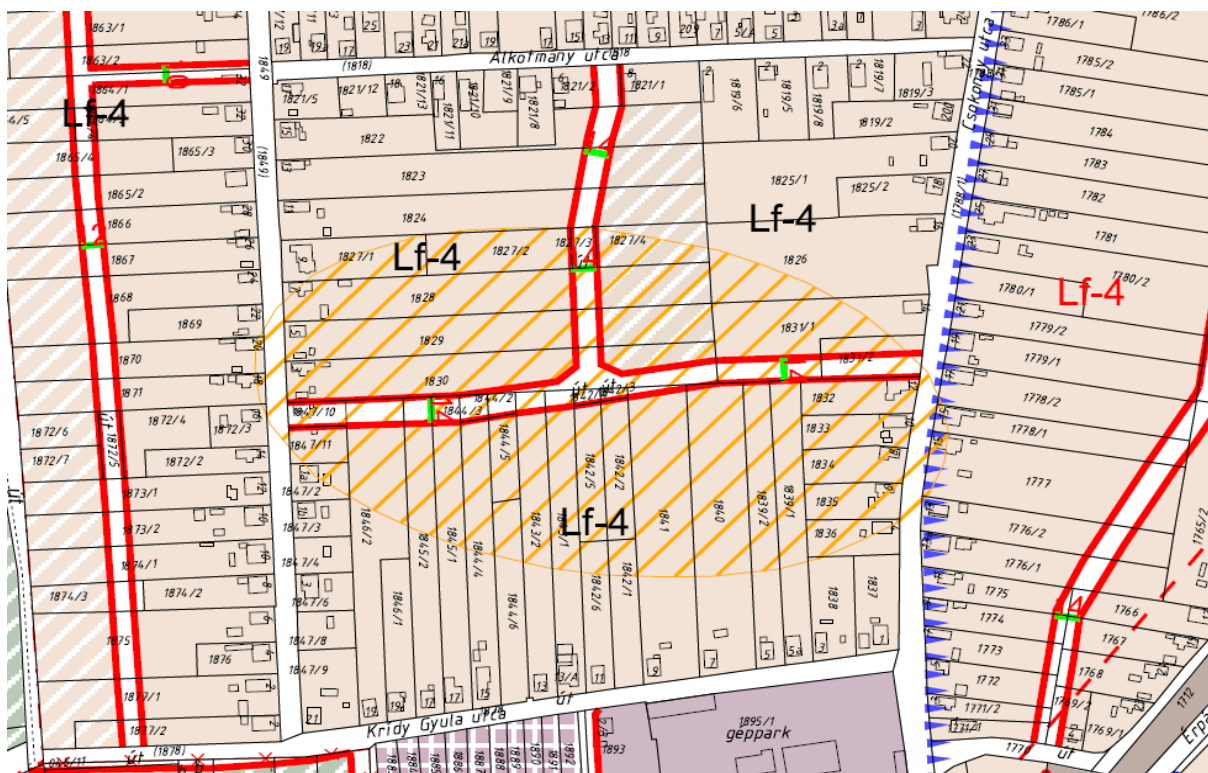
A hatályos szabályozási terv részlete



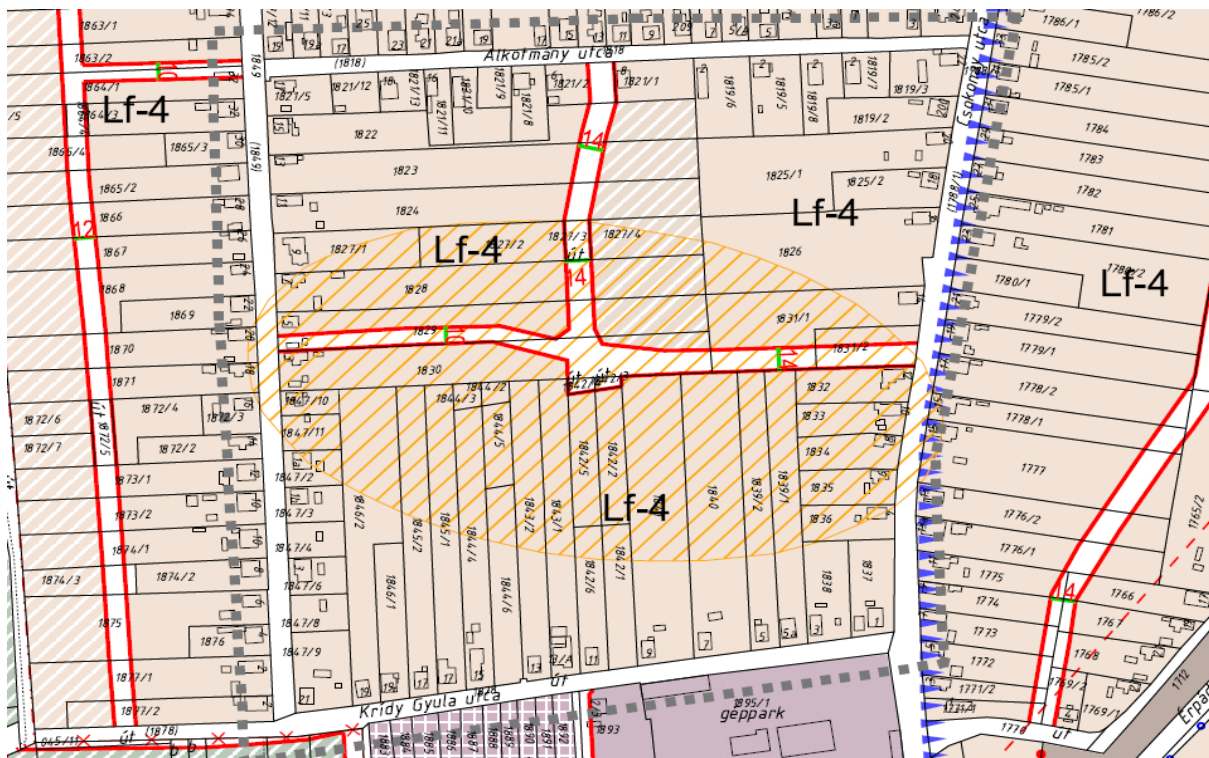
A szabályozási terv tervezett módosítása

- A Veres Péter utcát és Nagyszőlőskert utcát összekötő, tervezett út északi (Veres Péter utcára kivezető) szakasza, valamint a Veres Péter és Csire utcát összekötő utca is elhagyásra kerül. A módosítás következtében megszűnik a kisajátítási korlátozás, az útfejlesztéssel korábban érintett ingatlanokon.
- A tömböt feltáró (hatályos szabályozási tervben gyűjtőútnak szabályozott) út szabályozási szélessége 22 méterről 16 méterre csökken. tekintettel arra, hogy az út funkciója kiszolgáló utca lesz.
- A tömbbelsőt feltáró észak- déli irányú utcára merőlegesen, nyugati irányban tervezett, korábban zsákutca jellegű kiszolgáló utca nyomvonal vezetése korrigálásra kerül. Nyugati vége északi irányba tolódik, a 926/77 hrsz-ú önkormányzati irányú ingatlanra, melynek felhasználásával kikötésre kerül, az Irinyi utcára, megszüntetve a zsákutca jellegét. Szabályozási szélessége 13 méterről 16 méterre növekszik.

Hajdúsámson belterület „b” –jelű terület egység szabályozási tervének tervezett változása



Hajdúsámson hatályos szabályozási tervének részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

A tömbbelső feltárása érdekében, hatályos szabályozási terven kijelölt új lakóutca a Haladás utcára, egy beépített ingatlan (hrsz:1847/10) kisajátítását igényelné. Helyette, a Haladás utca 1829 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan került kijelölésre, a feltáró út kivezetésére. A feltáró út számára a korábbinál keskenyebb (10 méter) szabályozási szélességet meghatározva, a telek visszamaradó része még beépítésre alkalmas marad. (Illetve a meglévő épületet sem érinti a tervezett utca kivezetés.)

Hész módosítás Rendelet tervezete

II/B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Hajdúsámson Város Önkormányzati Képviselő-testületének
../2022.(.....) sz. rendelete a 24/2004.(VI.3.) sz. rendeletével jóváhagyott**

Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Hajdúsámson város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. §. (6) bekezdésének 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) bekezdésének 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 a 42. § (4) meghatározott feladatkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium közlekedésért felelős helyettes államtitkár
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Szakterület
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Fogasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Miniszterelnökség Örökségvédelmi Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (honvédelemért felelős miniszter)
- Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály

valamint

a Korm. rendelet 42. § (4) szerint előírt érintett területi, települési önkormányzatok megkereséséhez biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megye Önkormányzat Hivatala
- Debrecen város önkormányzata
- Hajdúhadház város önkormányzata
- Nyíradony város község önkormányzata
- Geszteréd község önkormányzata
- Balkány község önkormányzata

továbbá

a Korm. rendelet 29. § a) pontjában a partnerségi egyeztetésben meghatározottak szerint a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével,
és

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) bek. meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

(Jelen rendelet a módosításra kerülő előírásokat tartalmazza. A módosítással nem érintett előírások továbbra is hatályban maradnak.)

1.§.

A Hajdúsámson Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 24/2004. (VI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletének (Belterület szabályozási tervének) a,b-jelű területegységekre vonatkozó szabályozása e rendelet 1. 2. mellékletei szerint módosul.

2.§.

Hész 2.§ (3) A szabályozat mellékleteit képező tervlapok közül a 2021. évi 2. számú módosítással érintett „Sz-2”-jelű (Belterületi) szabályozási tervlap jelölése Sz-2/m7 jelölésre változik. A jóváhagyást követően a tervlapon átvezetésre (egybeszerkesztésre) kerülnek a jelen rendelet megalkotásával együtt elfogadott, SZ-2/2021-a- jelű, SZ-2/2021-b jelű szabályozási terv területegységekre vonatkozó módosításai. Ezt követően a módosítással érintett területegységek szabályozási tervlapja önállóan már nem használhatóak.

Fentiek alapján a Hész. 2.§ (3) pont 2. sor helyére az alábbi lép.

„2. melléklete: Sz-2/m7 Belterület szabályozási terv (M= 1: 6 000);”

3.§.

(1) Ez a rendelet a jóváhagyását követő napon lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezései a folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben – az ügyfél kérelmére – alkalmazhatók.

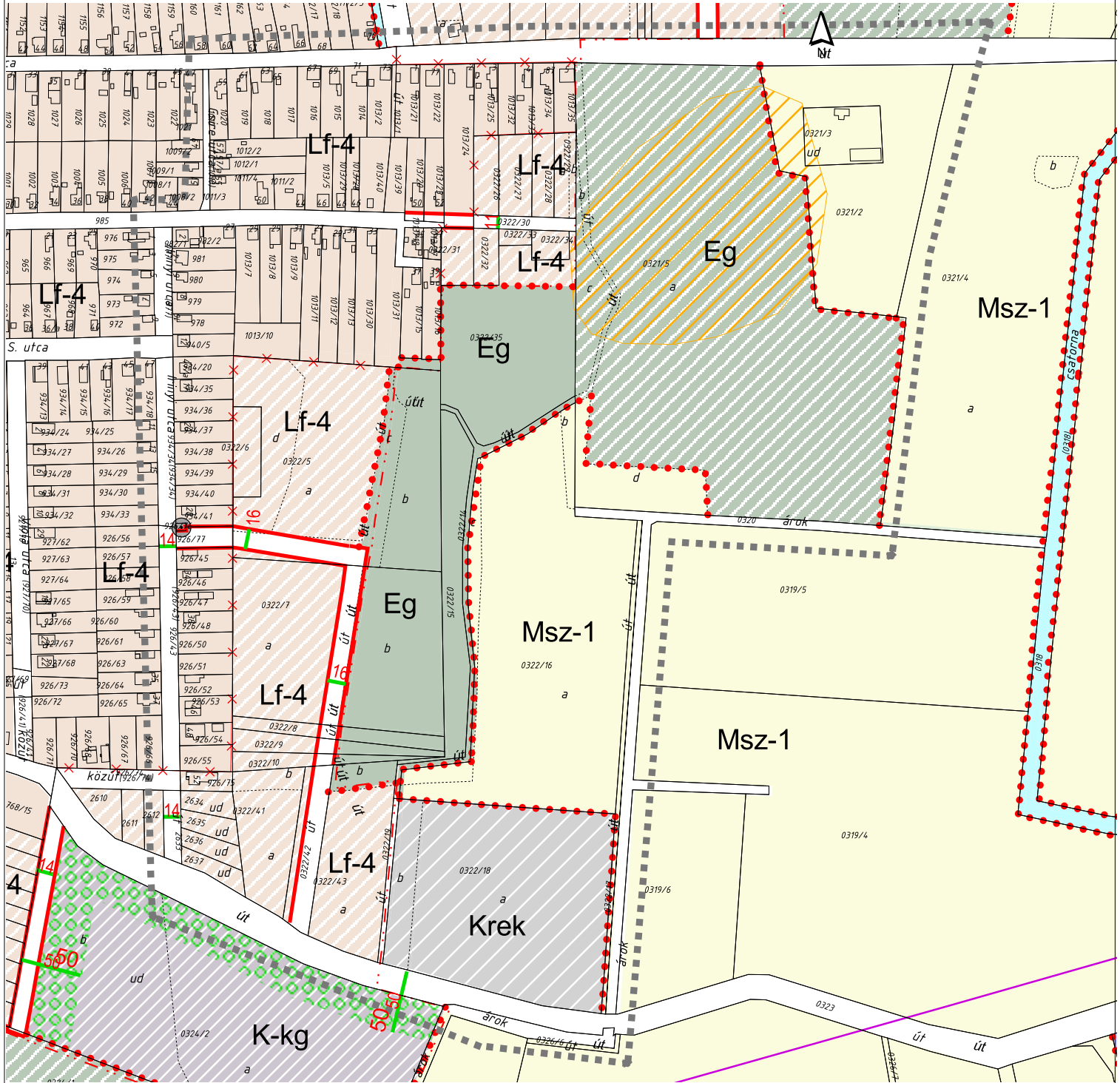
Hajdúsámson, 2022.

HAJDÚSÁMSON VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV

2021. ÉVI 2.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

"a"-jelű területegység szabályozási terve



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

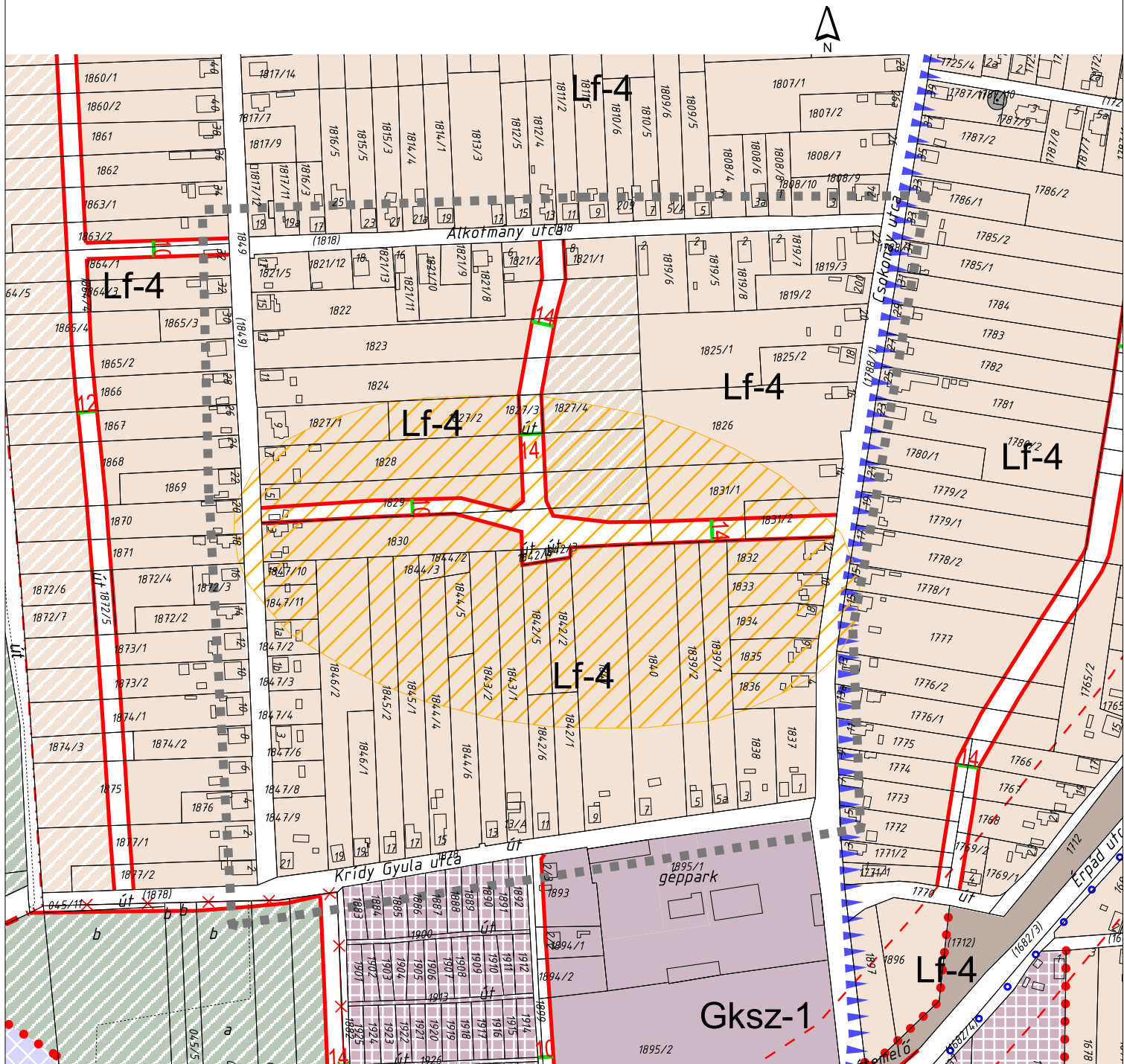
Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz. Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVÉNEK 2021. ÉVI 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA		
Munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE "a"- jelű tömb szabályozási terve		Dátum: 2022. 02. Lépték:
			SZ-2/2021-a
EGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	<i>Zs. István</i>	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK/1-09-0016 <i>Zs. István</i>	
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TT-09-0583/06 <i>Zs. László</i>	
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	TK-09-0057 <i>G. Imre</i>	
KÖRNYEZETVÉDELME	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036 <i>L. Béla</i>	
VÍZIKÖZMŰ	SOM IBOLYA	TV-T09-0079 <i>S. Ibolya</i>	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T09-0408 <i>Sz. Lóránt</i>	

HAJDÚSÁMSON VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV

2021. ÉVI 2.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

"b"-jelű területegység szabályozási terve



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz. Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172	
Munka:	HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVÉNEK 2021. ÉVI 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA	Dátum: 2022. 02.
Munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE "b"-jelű tömb szabályozási terve	Lépték:
EGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	SZ-2/2021-b
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	TK-09-0057
KÖRNYEZETVÉDELME	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036
VÍZIKÖZMŰ	SOM IBOLYA	TV-T09-0079
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T09-0408

Hajdúsámson város Településrendezési terv

Jelmagyarázat Szabályozási terv - belterület

■ ■ ■ Érvényes szabályozási terv határa
JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK (JELÖLÉSEK)

- Védőtávolság
- Beültetési kötelezettség határa (kötelező fásítás)
- Övezeten belüli védőzóna
- Vízbázis védőövezete (hidrogeológiai védőidom)
- Műemléki környezet
- Régészeti lelőhely
- Ex-lege védett terület
- Lakóövezeten belüli öko zöldterület
- Gyalogos övezet
- Védett természeti terület
- Tervezett szabályozási vonal
- Tervezett szabályozási vonal (471 sz. főút elkerülő szakasz)
- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási szélesség
- Építési vonal
- Belterületi határ

- Megmaradó belterületi határ
- Megszűnő belterületi határ
- Tervezett belterületi határ

TÁJÉKOZTATÓ (JELÖLÉSEK)

- Szennyvízátelő (tájékoztató jelölés)
- Vízműkút (tájékoztató jelölés)
- Helyi értékvédelmi kataszterbe felvett épület
- Nyilvántartott homokbánya (Engedélyezett homok kitermelés)

Területhasználat szabályozás

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Eg Erdő terület- Gazdasági
- Eg Erdő terület- Gazdasági - terv.
- Ev Erdő terület- védelmi
- Ev Erdő terület- védelmi - terv.
- Mk-1 Mezőgazdasági terület - kertgazdálkodási
- Mgy-1 Mezőgazdasági terület - többségében gyepek
- Msz-1 Mezőgazdasági terület - többségében szántó
- V-1 Vízgazdálkodási terület csatornák
- V-2 Vízgazdálkodási terület főcsatornák
- V-3 Vízgazdálkodási terület állóvizek tavak - terv.
- Z-1 Zöldterület közpark
- Z-1 Zöldterület közpark - terv.
- KÖu Közlekedési ter. közúti
- KÖu Közlekedési ter. közúti - terv.
- KÖ * Közlekedési terület
- KÖ * Közlekedési terület - terv.
- KÖk Közlekedési ter. kötőpályás (vasúti)
- K-rek Különleges terület - Rekreációs célú
- K-sport Különleges terület- sportolási célú

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Gks-1,2 Gazdasági terület- kereskedelmi Szolgáltató
- Gks-1,2 Gazdasági terület- kereskedelmi Szolgáltató - terv.
- Gip-1 Gazdasági terület- ipari
- Gip-1 Gazdasági terület- ipari - terv.
- Kmü Gazdasági terület- Mezőgazdasági - terv.
- Kmü Gazdasági terület- Mezőgazdasági
- K-öko Különleges terület - ökológiai mintaövezet - terv.
- Kb Különleges terület - homokbánya
- Kn Különleges terület - nemzetvédelmi
- Kid Különleges terület - idegenforgalmi - terv.
- Kkegy Különleges terület- kegyeleti park
- Ksp Különleges terület- sport
- Ksp Különleges terület- sport - terv.
- Ksz Különleges terület- kommunális
- Ksz Különleges terület- kommunális - terv.
- Ktem Különleges terület- temető
- Ktem Különleges terület- temető - terv.
- Kv Különleges terület- vásártér
- Kv Különleges terület- vásártér - terv.
- K-kg Különleges terület- közösségi gazdálkodási célú terület
- Lf-5 Lakóterület - falusias - kertekből - terv.
- Lf-4 Lakóterület - falusias
- Lf-4 Lakóterület - falusias - terv.
- Lk-2 Lakóterület kisvárosias
- Lke-3 Lakóterület - kertvárosias
- Lke-3 Lakóterület - kertvárosias - terv.
- Lke-4 Lakóterület - kertvárosias
- Lke-4 Lakóterület - kertvárosias - terv.
- Vt-1 Vegyes terület - településközpont
- Vt-2 Vegyes terület - településközpont
- Vt-3 Vegyes terület - településközpont
- Vt-4 Vegyes terület - településközpont - terv.
- Vt-5 Vegyes terület - településközpont
- K-En Különleges terület - napelempark-tervezett

Beépítésre szánt területek:

Lakóterületek

O	35	
4,5-9,0*	1500	Vt-1 településközpont vegyes övezete
SZ	35	
4,5-9,0*	1500	Vt-1* településközpont vegyes övezete
SZ	50	
4,5-10,5**	1500	Vt-1x településközpont vegyes övezete
Z	60**	
5,5-7,5*	300	Vt-2 településközpont vegyes övezete
Z	60**	
5,5-9,0*	300	Vt-2x településközpont vegyes övezete
Z,HZ	50**	
4,5-6,0*	300	Vt-3 településközpont vegyes övezete
O	40	
6,0**	500	Vt-4 településközpont vegyes övezete
O	40**	
4,0-6,0*	400	Vt-5 településközpont vegyes övezete
O	40*	
4,0-6,0**	400	Lk-2 kisvárosias lakóterület övezete
O	30	
5,0*	550	Lke-3 kertvárosias lakóterület övezete
O	30	
5,0*	700	Lke-4 kertvárosias lakóterület övezete
O	30	
4,5*	800	Lf-4 falusias lakóterület övezete
O	30	
4,0*	800	Lf-5 falusias lakóterület övezete

Gazdasági területek

SZ	45	
7,5	1500	Gks-1 kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet
O	50	
5,0	1000	Gks-1x kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet
SZ	45	
12,5	1500	Gks-2 kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet
SZ	45	
12,5*	1500	Gip-1 ipari gazdasági övezet
SZ	30	
20,0*	1500	Gip-2 ipari gazdasági övezet

Különleges területek

SZ	15	
9,0	K	K-Sp sportolási célú különleges terület
SZ	30	
7,5	K	Kid-1 idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
SZ	40	
12,5	1500	Kid-2 idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
SZ	5	
3,5-6,0	K	Ktem temető terület különleges területe
SZ	2	
<6,0	K	Kkegy kegyeleti park területe különleges területe
SZ	40	
9,0	1000*	Kmü mezőgazdasági üzemi terület
SZ	15	
8,0	K	Kv vásártér területe
SZ	40	
7,5	K	K-kg közösségi gazdálkodási célú terület
SZ	40	
<4,5	5000	K-En különleges terület - napelempark

Vt-2	Z-HZ	50	Területfelhasználás jele	Beépítési mód		Beépítési %
				Max építmény mag. M		Telekterület m2

IV. Fejezet

HAJDÚSÁMSON VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
2021. ÉVI 2 . SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2021. ÉVI 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSHOZ

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. Környezeti hatások és feltételek
2. A hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
3. Tájrendezés, Zöldfelületi rendszer fejlesztése, Biológiai aktivitásérték változása
4. Közlekedésfejlesztés
5. Örökségvédelem
6. Új beépítésre szánt terület kijelölésének igazolása

1. Környezeti hatások és feltételek (5.)

Hajdúsámson Településrendezési eszközeinek 2021. évi 2. számú módosítása, két területegységet érint. Az „a”-jelű módosítás a Településszerkezeti tervet és a Szabályozási tervet is érinti. A „b”-jelű módosítás csak a szabályozási terven jelenik meg.

Tervezett változások, a módosítások indokai és várható környezeti hatásuk:

- a) A belterület keleti szélén, tervezett gyűjtőút elhagyása, és ezzel összefüggésben, a Veres Péter és Csire utcán lévő ingatlanokat érintő korlátozások (tervezett kisajátítások) megszüntetése.

A belterület keleti szélén tervezett gyűjtőút településszerkezeti tervből való törlését, és ezzel összefüggésben a Csire utca 75. sz. (1013/21 hrsz-ú) a Veres Péter utca 50. sz. (1013/20 hrsz-ú) lakóingatlanok és a 1013/39 hrsz-ú beépítetlen ingatlant érintő tervezett közlekedési terület miatti korlátozás megszüntetését irányozza elő, a településrendezési terv jelen módosítása.

A jelzett ingatlanok „Lf-4”-jelű falusias lakóövezetbe kerülnek átsorolása.

A hatályos településrendezési eszközök által tervezett gyűjtőút két beépített ingatlan (Csire utca 75. hrsz:1013/21 és Veres Péter utca 50 hrsz: 1013/20), továbbá több, még nem beépített ingatlan (Veres Péter utca hrsz:1013/39, 1013/31) ingatlanok kisajátítását tenné szükségessé, melyet az önkormányzat nem tud felvállalni. Az előzetes döntést indokolja az is, hogy a tervezett út kiépítésére nem mutatkozik valós igény.

A belterület keleti szélén tervezett új gyűjtőút, eredeti elképzelés szerint a közlekedésszerkezet hiányzó keleti- összekötő elemét volt hivatott, pótolni. Az elképzelésnek, településszerkezeti szempontból volt indokoltsága. A teljes egészében új út kiépítése, azonban több épületet is tartalmazó, vagy értéket képviselő építési telek kisajátítását tette volna szükségessé. Az új út mellett, a településszerkezeti terv többnyire, csak egyoldali lakóterület fejlesztést tudott előírni, ami a megvalósíthatóság gazdaságosságát méginkább megkérdőjelezte.

A tervezett új észak- déli irányú gyűjtőút, bár a településszerkezetben kedvező változást eredményezett volna, de a valóságban nem „generálódott” volna rajta jelentősebb közúti forgalom. A felsorolt indokok miatt az önkormányzat lemondott az út távlati megvalósításáról.

Az új útépítés által megteremtett lakóterület fejlesztést az önkormányzat nem kívánja visszavonni, így a szabályozási terv módosítása, ennek megfelelően történik.

A módosításnak környezeti hatását tekintve, jelentős hatása nem lesz. A tervezett lakóterület fejlesztések továbbra is megvalósíthatóak lesznek. A fentekben elmondottak alapján az észak déli irányú tervezett új út az Árpád utca- Szatmári utca között, kiszolgáló útként továbbra is megmarad. A csak jelentős korlátozások árán megvalósítható, Szatmári utca- Nagyszőlőskert utca közötti szakasz, ami elhagyásra kerül. A lakóterület fejlesztés lehetősége azonban itt is megmarad.

b.) A Csokonai- Alkotmány- Haladás- Krúdy utcai tömböt feltáró, tervezett utca Haladás utcára kivezető szakaszának módosítása.

A tömbbelső feltárása érdekében, hatályos szabályozási terven kijelölt új lakóutca a Haladás utcára, egy beépített ingatlan (hrsz:1847/10) kisajátítását igényelné. Helyette, a Haladás utca 1829 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan került kijelölésre, a feltáró út kivezetésére. A feltáró út számára a korábbinál keskenyebb (10 méter) szabályozási szélességet meghatározva, a telek visszamaradó része még beépítésre alkalmas marad. (Illetve a meglévő épületet sem érinti a tervezett utca kivezetés.)

A szabályozási terv módosítása a tömb tervezett feltárására gazdaságosabb megoldást ad, és ezzel együtt nem ront a telekvégek megoszthatóságán.

2. A hatályos Településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

Az „A” és „B” -jelű területtel kapcsolatos módosítások a Településszerkezeti terv módosításával járnak együtt. Az összhangot a módosítás teremti meg!

3. Tájrendezés, zöldfelületi rendszer fejlesztése, Biológiai aktivitásérték változása

Hajdúsámson Településrendezési eszközeinek 2021. évi 2. számú módosítása két területegységet érint. A tervezett módosítások zöldterületet nem érintenek.

A módosítások esetében, abban az értelemben szükséges a biológiai aktivitásérték (továbbiakban BIA) szinten tartását is igazolni, hogy a településszerkezeti tervben közlekedésterületnek kijelölt terület egy része, falusias lakóterületté módosul.

Falusias lakóterület: 2,4 (BIA értékmutató- pont/hektár)

Közlekedési terület: 0,6

Tekintettel arra, hogy a közlekedési terület falusias lakóterületté történő átsorolása egyértelműen a BIA növekedését jelenti, ennek részletes számítására nincs a továbbiakban szükség, hiszen a növekedéssel, a BIA szinten tartására vonatkozó követelmény teljesül!

A biológiai aktivitásérték szinten tartása, a fentiek alapján biztosított!

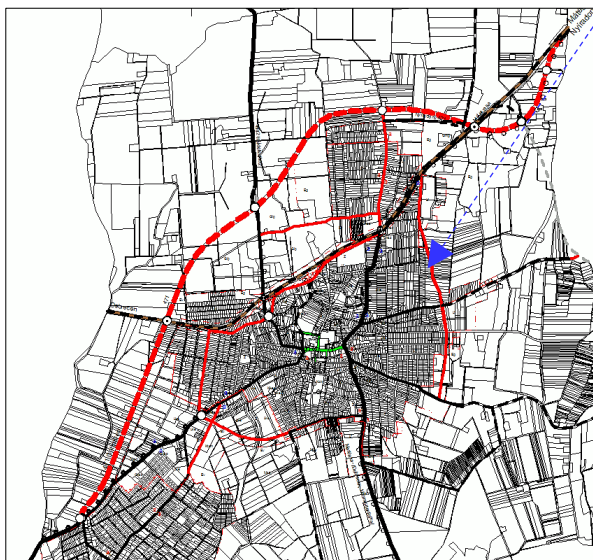
4. Közlekedés fejlesztés

A településrendezési eszközök „a” területre tervezett módosítása:

A belterület keleti szélén, tervezett gyűjtőút elhagyása, és ezzel összefüggésben, a Veres Péter és Csire utcán lévő ingatlanokat érintő korlátozások (tervezett kisajátítások) megszüntetése.

A belterület keleti szélén tervezett új gyűjtőút, eredeti elképzelés szerint a közlekedésszerkezet hiányzó keleti- összekötő elemét volt hivatott, pótolni. Az elképzelésnek, településszerkezeti szempontból volt indokoltsága. A teljes egészében új út kiépítése, azonban több épületet is tartalmazó, vagy értéket képviselő építési telek kisajátítását tette volna szükségessé. Az új út mellett, a településszerkezeti terv többnyire, csak egyoldali lakóterület fejlesztést tudott előírni, ami a megvalósíthatóság gazdaságosságát méginkább megkérdőjelezte.

A tervezett új észak- déli irányú gyűjtőút, bár a településszerkezetben kedvező változást eredményezett volna, de a valóságban nem „generálódott” volna rajta jelentősebb közúti forgalom. A felsorolt indokok miatt az önkormányzat lemondott az út távlati megvalósításáról.



Hatályos közlekedésfejlesztési terv



A közlekedésfejlesztési terv tervezett módosítása



A hatályos szabályozási terv részlete

A szabályozási terv tervezett módosítása

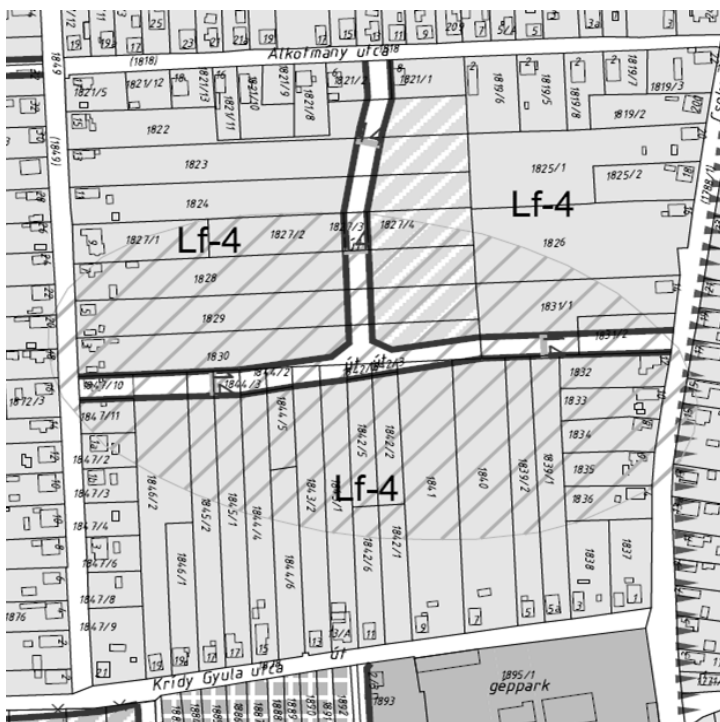
A Veres Péter utcát és Nagyszőlőskert utcát összekötő, tervezett út északi (Veres Péter utcára kivezető) szakasza, valamint a Veres Péter és Csire utcát összekötő utca is elhagyásra kerül. A módosítás következtében megszűnik a kisajátítási korlátozás, az útfejlesztéssel korábban érintett ingatlanokon.

A tömböt feltáró (hatályos szabályozási tervben gyűjtőútnak szabályozott) út szabályozási szélessége 22 méterről 16 méterre csökken. tekintettel arra, hogy az út funkciója kiszolgáló utca lesz.

A tömbbelsőt feltáró észak- déli irányú utcára merőlegesen, nyugati irányban tervezett, korábban zsákutca jellegű kiszolgáló utca nyomvonal vezetése korrigálásra kerül. Nyugati vége északi irányba tolódik, a 926/77 hrsz-ú önkormányzati irányú ingatlanra, melynek felhasználásával kikötésre kerül, az Irinyi utcára, megszüntetve a zsákutca jelleget. Szabályozási szélessége 13 méterről 16 méterre növekszik.

A szabályozási terv „B” területre tervezett módosítása:

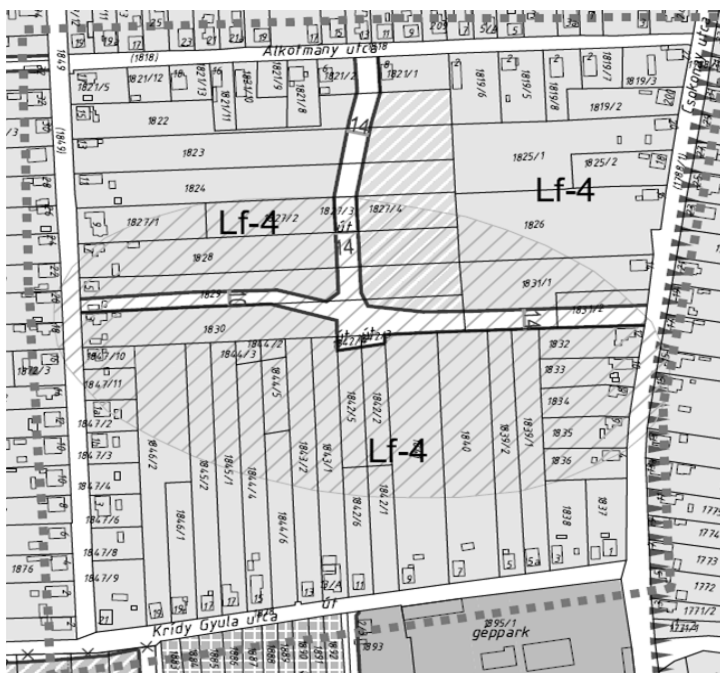
A Csokonai- Alkotmány- Haladás- Krúdy utcai tömböt feltáró, tervezett utca Haladás utcára kivezető szakaszának módosítása



A tömbbelső feltárása érdekében, hatályos szabályozási terven kijelölt új lakóutca a Haladás utcára, egy beépített ingatlan (hrsz:1847/10) kisajátítását igényelné. Helyette, a Haladás utca 1829 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan került kijelölésre, a feltáró út kivezetésére.

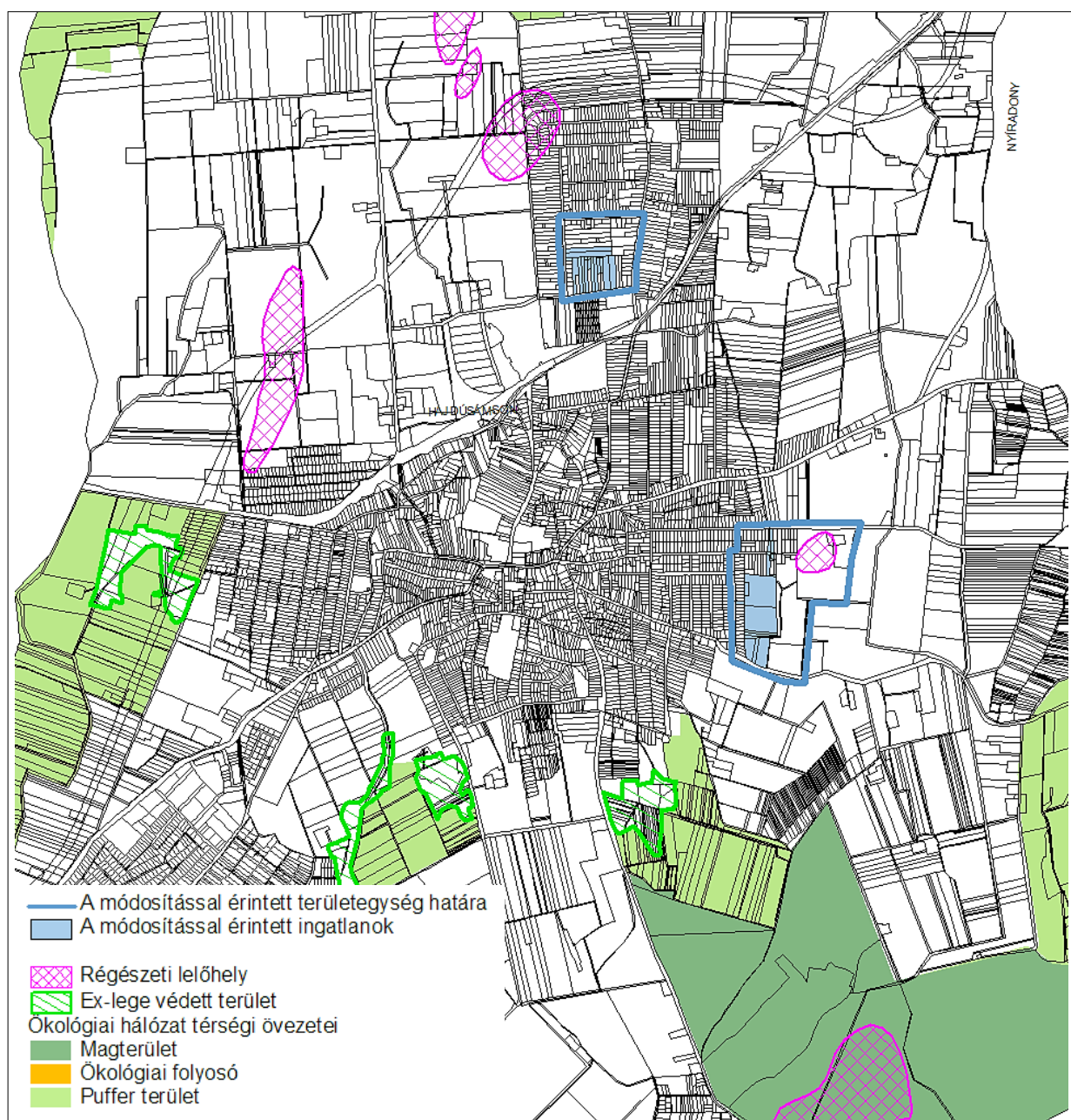
A feltáró út számára a korábbinál keskenyebb (10 méter) szabályozási szélességet meghatározva, a telek visszamaradó része még beépítésre alkalmas marad. (Illetve a meglévő épületet sem érinti a tervezett utca kivezetés.)

Hajdúsámson hatályos szabályozási tervének részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

5. Örökségvédelem



A 2021. évi 2. sz. módosítással érintett terület egységek közül, az „a”-jelű terület egységen belül található régészeti nyilvántartásban szereplő terület. Látható azonban, hogy a módosítással érintett ingatlanokat ez nem érinti.

6. Új beépítésre szánt terület kijelölésének igazolása

Hajdúsámson Településrendezési eszközök 2021. évi 2. számú módosítása során az „a”-jelű és területegység esetében, a hatályos településrendezési eszközökben szereplő gyűjtőút elhagyása, a korábban korlátozással érintett ingatlanok ezzel összefüggésben falusias lakóterületté történő átsorolása miatt, továbbá a „b”-jelű területegység esetében a tömbbelsőt feltáró út nyomvonalának módosítása következtében új beépítésre szánt különleges terület került kijelölésre.

Az „újnak” számító területek valójában olyan lakóingatlanok, melyek egy része jelenleg is beépített lakóingatlan, de a módosítás következtében nem szükséges kisajátítani és közlekedési területként felhasználni őket. Más részük magán tulajdonban lévő, lakóingatlan, melyek beépítésére a hatályos szabályozási tervben elhatározott útépités miatt nem kerülhetett ezidáig sor.

Új beépítésre szánt terület megfelelőségének igazolása, a 2018. évi CXXXIX. törvény 8. fejezete, 12.§ alapján szükséges.

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.*

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet,

– gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Hajdúsámson Településrendezési eszközeinek 2021. évi 2. számú módosítása során, az „a”-jelű területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Az új beépítésre szánt területeket, az ábrán sárgával jelzett területek jelentik.



A hatályos szabályozási terv részlete

A szabályozási terv tervezett módosítása

Az előírás betartásával kapcsolatos igazolás:

(1a) Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez.
E feltétel teljesül.

(1b) A beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.
E feltétel teljesül.

(1c) A települési térségben nincs olyan használaton kívül került, vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

Az új terület kijelölésének célja nem a lakóterületek mennyiségének növelése, hiszen meglévő beépített, vagy korábban beépíthető ingatlanok korlátozásának megszüntetéséből (tervezett út elhagyásából, illetve kisebb szabályozási szélesség meghatározásából.) adódik.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet,

A fenti ábrán sárga színnel jelölt területek jelentik az új beépítésre szánt területeket. Összes területük 7080 m^2 . Az ábrán zöld színnel jelölt terület, a korábban közlekedési területnek szabályozott területből kialakuló erdőterület, melynek nagysága 890 m^2 .

$$7080 \times 0,05 = 355 \text{ m}^2 < 890 \text{ m}^2.$$

A feltételnek a módosítás megfelel!