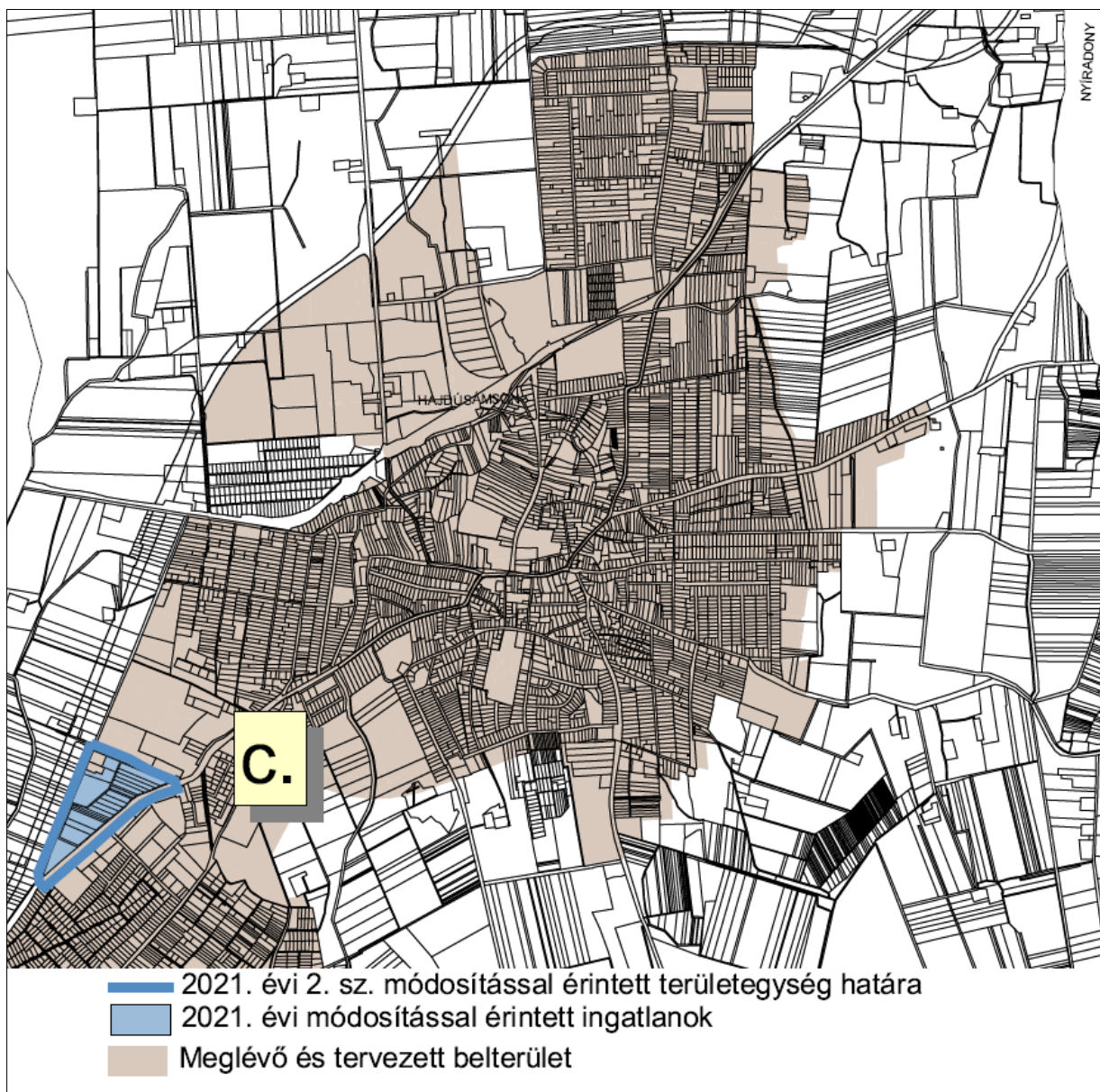


HAJDÚSÁMSON VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2021. ÉVI 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

- c) A belterület (tervezett belterület) délnyugati szélén, tervezett lakóterület kialakítását szolgáló, többszöt feltáró út nyomvonalának módosítása, a meglévő vízelvezető csatorna figyelembe vételével. (A 0549/4-7, 0547/1-15 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási tervmódosítás.)





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. l.em. 4.
Email: civisterv @ civisterv.hu
Tel: (30) 9818-172

HAJDÚSÁMSON VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ

2021. ÉVI 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

c) A belterület (tervezett belterület) délnyugati szélén, tervezett lakóterületet kialakítását szolgáló, többsőt feltáró út nyomvonalának módosítása, a meglévő vízelvezető csatorna figyelembe vételével. (A 0549/4-7, 0547/1-15 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási tervmódosítás.)

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

Debrecen, 2022. február hó

Zsemberi István
ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalom

TARTALOMJEGYZÉK	3
I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
1) Tervezési feladat (terv címe, típusa, tartalma, tervezési terület):	4
2) Előzmények, a terv célja, Az érintett területek rövid bemutatása:	4
3) A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása (1.2.2.) .	7
II. SZABÁLYOZÁSI TERV,	13
HÉSZ MÓDOSÍTÁSA	13
1. Szabályozási koncepció (7.)	14
III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:	18
1. Környezeti hatások és feltételek (5.)	19
2. A hatályos Településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása	20
3. Tájrendezés, zöldfelületi rendszer fejlesztése, Biológiai aktivitásérték változása	20
4. Közlekedés fejlesztés	21
5. Örökségvédelem	22
6. Közművek fejlesztése	23

TERVLAPOK JEGYZÉKE:

- **SZ-2/2021-c** A módosítással érintett „c” –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 3. sz. módosítása

Terv típusa:

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

Terv tartalma:

A Településrendezési eszközök (Ezen belül a Szabályozási terv,) módosítása, meghatározott területre vonatkozóan.

Tervezési terület:

A Hajdúsámson város tervezett belterületén, a borítón feltüntetett ábra szerinti területegységet és ingatlanokat érintően. A módosítások egy területegységet érintenek, melyek az egyeztetés során, annak megfelelő szabályozási tervlapon kerül bemutatásra.

A módosítás a Diósvári dűlő- Diósvár dűlő- Petőfi utca által határolt területegységet érinti.

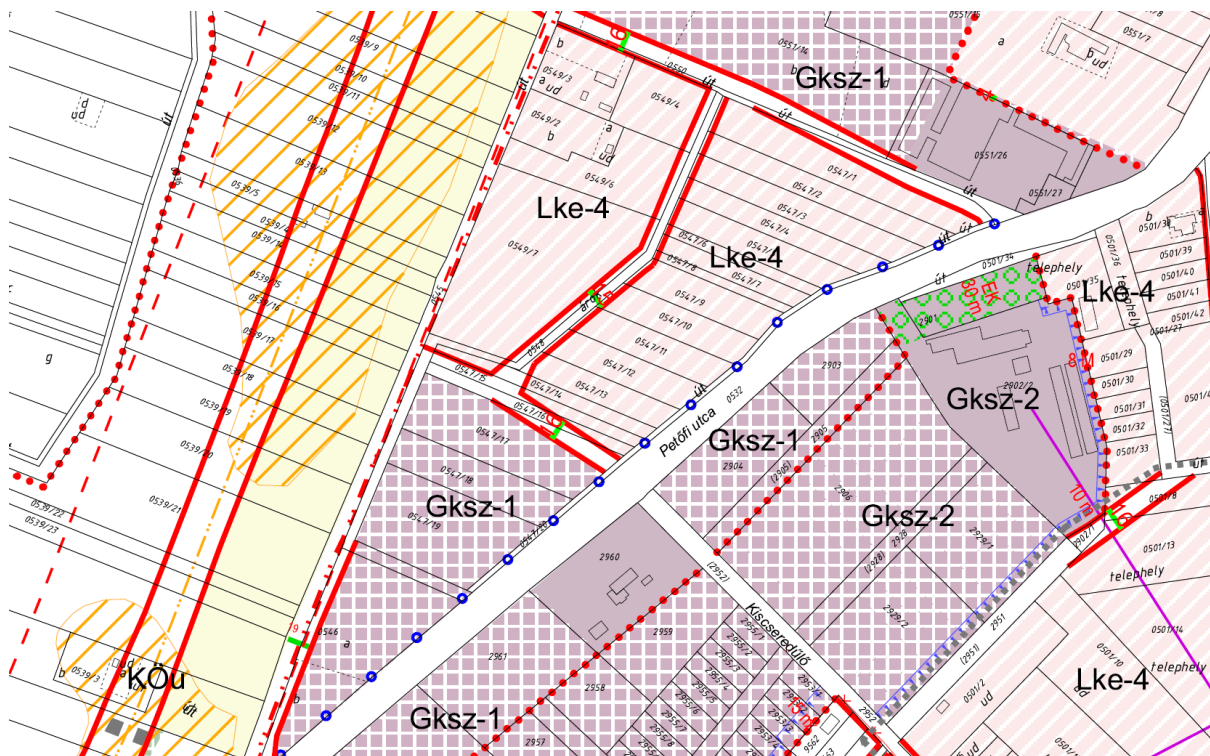
2) Előzmények, a terv célja, Az érintett területek rövid bemutatása:

Hajdúsámson város Településrendezési eszközeit 2004. évben fogadta el a város képviselő-testülete, mely azóta több alkalommal került módosításra. Hajdúsámson 2021. évi 3. számú módosítása egy területegységre készül, az érintett ingatlan tulajdonosok jelzésére és az önkormányzat kezdeményezésére.

- c) A belterület (tervezett belterület) délnyugati szélén, tervezett lakóterületet kialakítását szolgáló, többsőt feltáró út nyomvonalának módosítása, a meglévő vízelvezető csatorna figyelembe vételével. (A 0549/4-7, 0547/1-15 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási tervmódosítás.)**

A Petőfi utca- Diósvári dűlő- Diósvár dűlő által határolt tömböt, a hatályos szabályozási terv úgy tárja fel egy tervezett kiszolgáló úttal, hogy az itt lévő társulati csatorna (csapadékvíz elvezető csatorna) a 16 méteres szabályozási szélességű út (közlekedési terület) közepére kerül. A csatorna lefedése rendkívül költséges lenne, a vízfolyást kísérő intenzív zöldterület megszüntetése pedig rontaná a környezet klimatikus állapotát. Ezen indokok miatt, az érintett telektulajdonosok kezdeményezésére, az önkormányzat úgy döntött, hogy a tömbbelső feltáró kiszolgáló utca nyomvonala úgy legyen módosítva, hogy az, ne a tervezett út közepén (lefedve), hanem az út nyugati szélén helyezkedjen el, mint nyílt árkú vízfolyás. A terület vizsgálata arra is rámutatott, hogy az érintett társulati csatornát, a tömb déli részén se megfelelően „kezeli” a hatályos szabályozási terv. Az itt szabályozott, „Gksz-1”-jelű (kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet közepén áthaladó társulati csatorna jelenleg a gazdasági övezethez van hozzásorolva, annak ellenére, hogy az önálló helyrajzi számon található.

Az eredeti cél tehát e probléma megoldásával is kiegészült. További szabályozási anomália, hogy a tömb déli szélén kijelölt gazdasági terület nyugati szélét feleslegesen választja le a hatályos szabályozási terv a Diósvári dűlő szélesítésére, a délkeleti széléből viszont a meglévő kerékpárút területe még nincs a közlekedési terület részeként kiszabályozva. E hiányosságok kezelésével is kiegészül a szabályozási terv módosítására megfogalmazott cél.



A hatályos szabályozási terv részlete



Orto fotó, a módosítással érintett tömbről



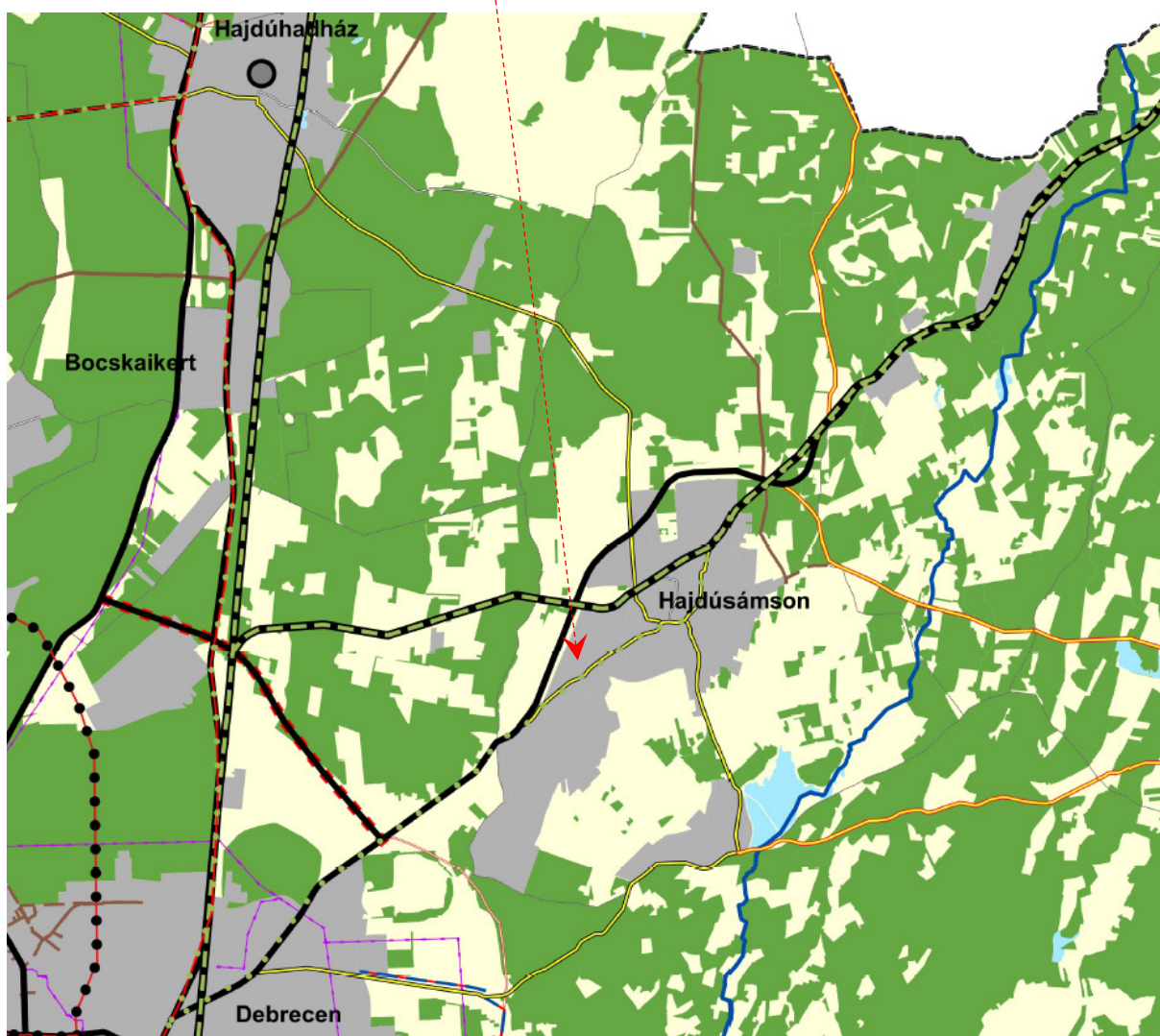
A tömb belsejében vezető társulati csatornát kísérő zöldterület



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

a) 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 3. 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 3. 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

b) 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 terv módosítással 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 Konceptióval, az Integrált Településfejlesztési Stratégiával kapcsolatosan tartalmaznak előírásokat, a Településszerkezeti tervvel, Helyi építési szabályzattal kapcsolatban nem!

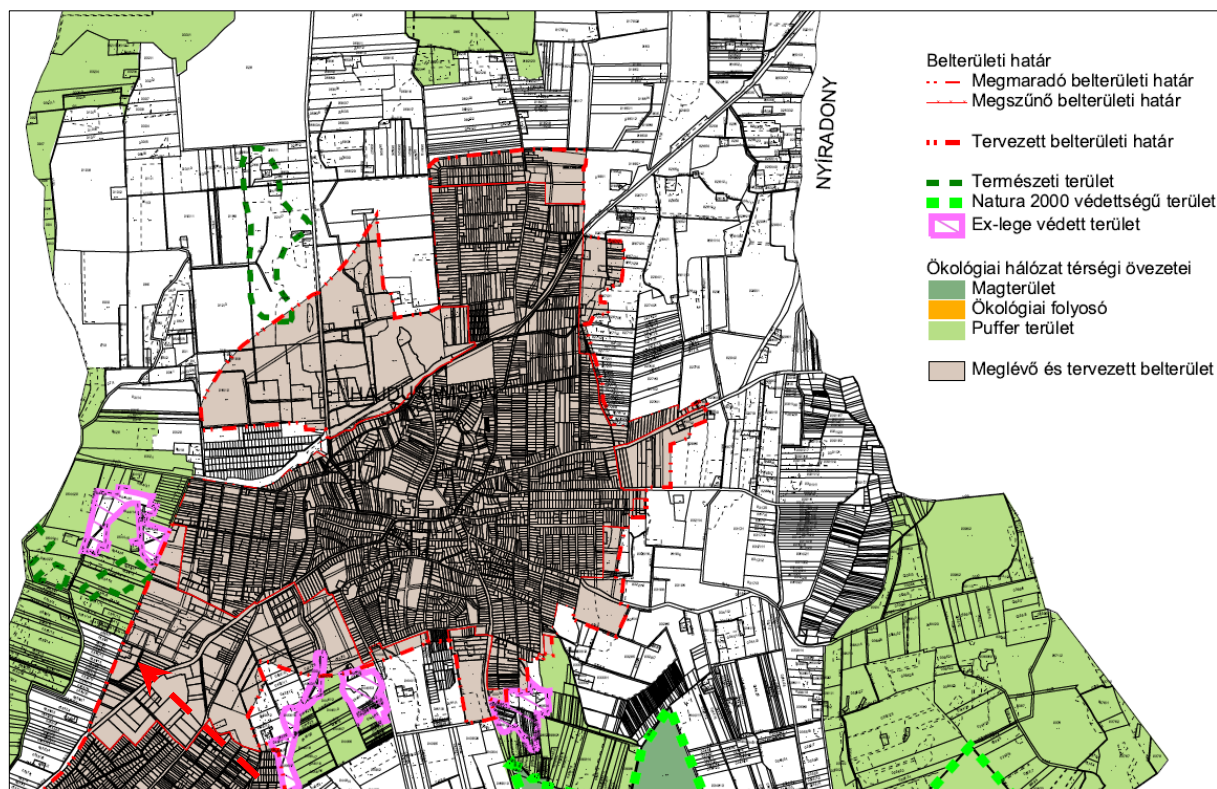
Klimaváltozással fokozottan érintett térség övezete

Övezeti előírások:

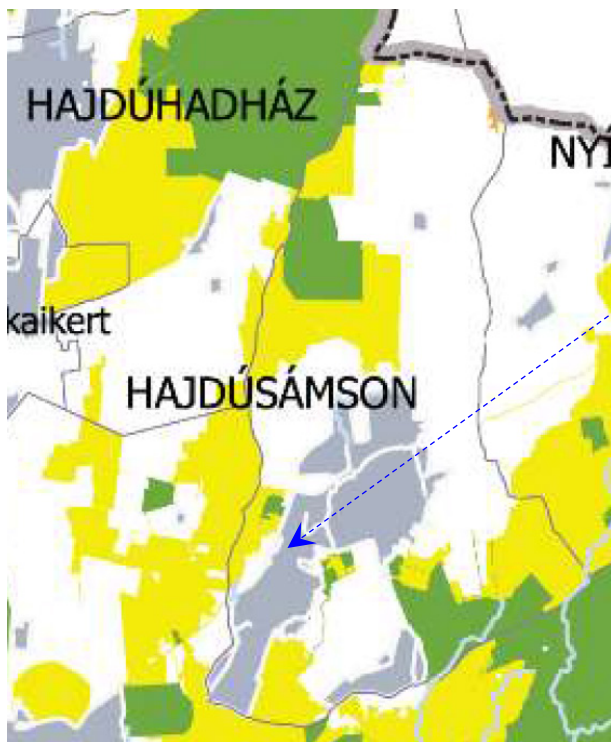
(1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalakítás tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település 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 Puszta világörökségi 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

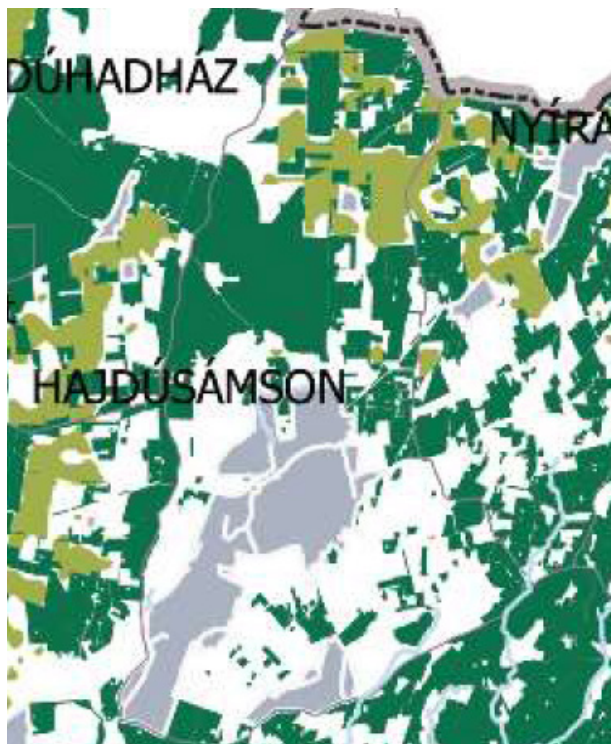
a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti

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

II. Fejezet

HAJDÚSÁMSON VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HÉSZ

2021. ÉVI 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

- c) A belterület (tervezett belterület) délnyugati szélén, tervezett lakóterületet kialakítását szolgáló, többsőt feltáró út nyomvonalának módosítása, a meglévő vízelvezető csatorna figyelembe vételével.
(A 0549/4-7, 0547/1-15 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási tervmódosítás.)

II. SZABÁLYOZÁSI TERV, HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

II/A. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási terv 2021. évi 3. számú módosítása a Helyi építési szabályzat mellékletét képező az Sz-2- jelű Belterület szabályozási tervet érinti:

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

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

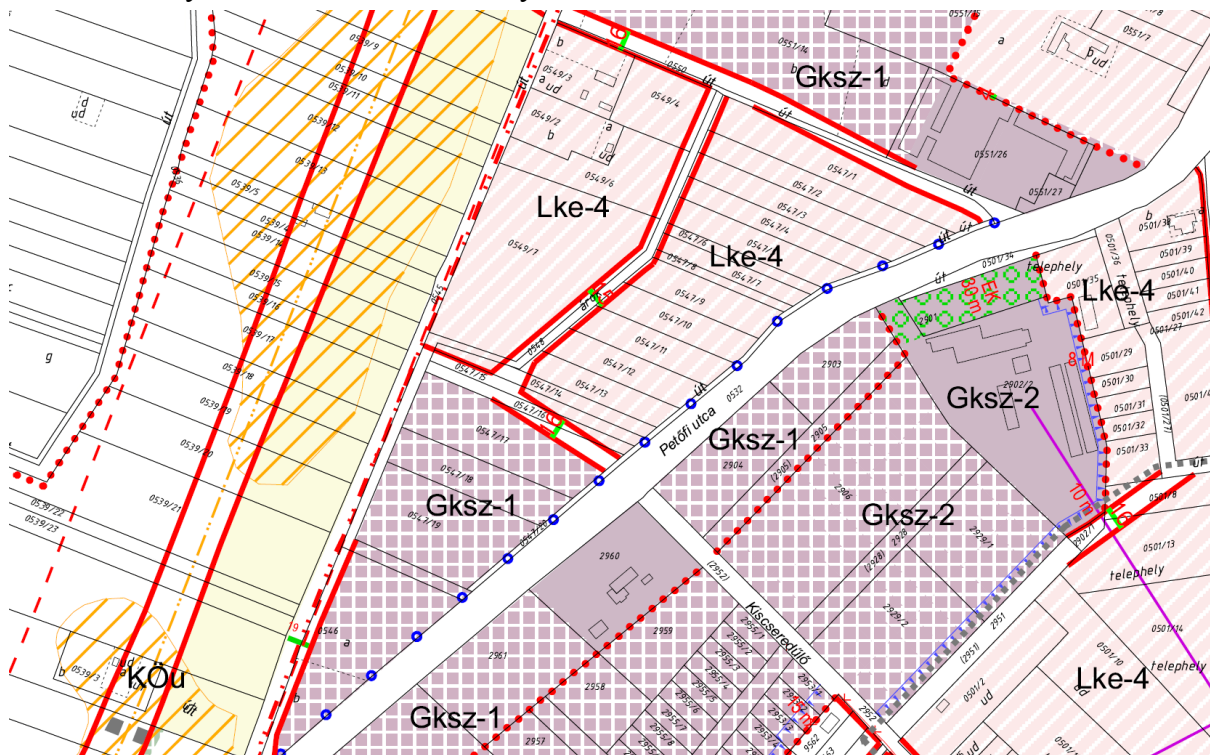
A szabályozási tervben bekövetkező változások ismertetése során, egymás mellett kerül bemutatásra a hatályos és a módosított szabályozási terv részlete.

A szabályozási terven tervezett módosítások:

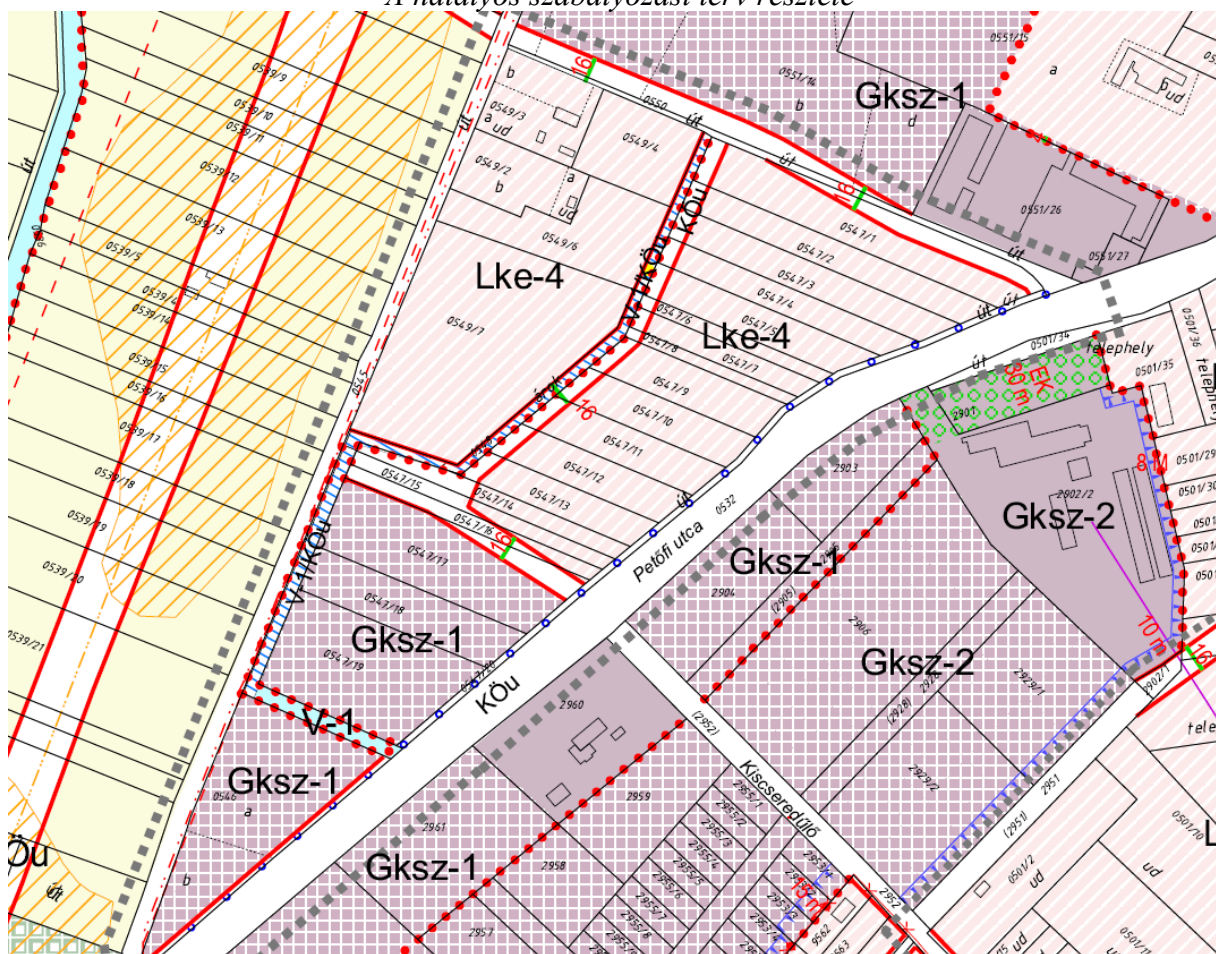
- A Petőfi utca- Diósvár dűlő- Diósvári dűlő által határolt tömböt feltáró utca nyomvonala, a 0548 hrsz-ú társulati csatorna nyomvonalához kerül hozzáigazításra. A csatorna, a 16 méter szélességgel szabályozott közlekedési terület nyugati szélét fogja képezni, kést szintű övezeti besorolással. „felül” közlekedési terület- kiszolgáló utca, alul: vízgazdálkodási terület (csatorna). Övezeti besorolása „V-1/KÖu”.
- A tömb déli részén kijelölt „Gksz-1”-jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet két részre osztó (0548 hrsz-ú) csatorna önálló vízgazdálkodási övezetbe lesz átsorolva.
- A tömb déli szélén elhelyezkedő (Gksz-1 építési övezetbe sorolt) 0546 hrsz-ú ingatlan hatályos szabályozási terv szerint közlekedési terület szélesítéseként szabályozott nyugati széle a gazdasági övezetbe kerül vissza.
- A tömb déli szélén elhelyezkedő (Gksz-1 építési övezetbe sorolt) 0546 hrsz-ú ingatlan keleti széle azonban (ahol kerékpárút létesült) a hatályos szabályozási terv szerinti gazdasági övezetből a közlekedési terület részeként kerül szabályozásra. Az ingatlan két szélét történő változás (visszaadás- elvétel) egymással arányban van.

1. Szabályozási koncepció (7.)

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



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv módosításának javaslata

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 3. számú módosítással érintett „Sz-2”-jelű (Belterületi) szabályozási tervlap jelölése Sz-2/m8 jelölésre változik. A jóváhagyást követően a tervlapon átvezetésre (egybeszerkesztésre) kerül a jelen rendelet megalkotásával együtt elfogadott, SZ-2/2021-c- jelű, szabályozási terv területegységre vonatkozó módosításai. Ezt követően a módosítással érintett területegység szabályozási tervlapja önállóan már nem használható.

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

„2. melléklete: Sz-2/m8 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.

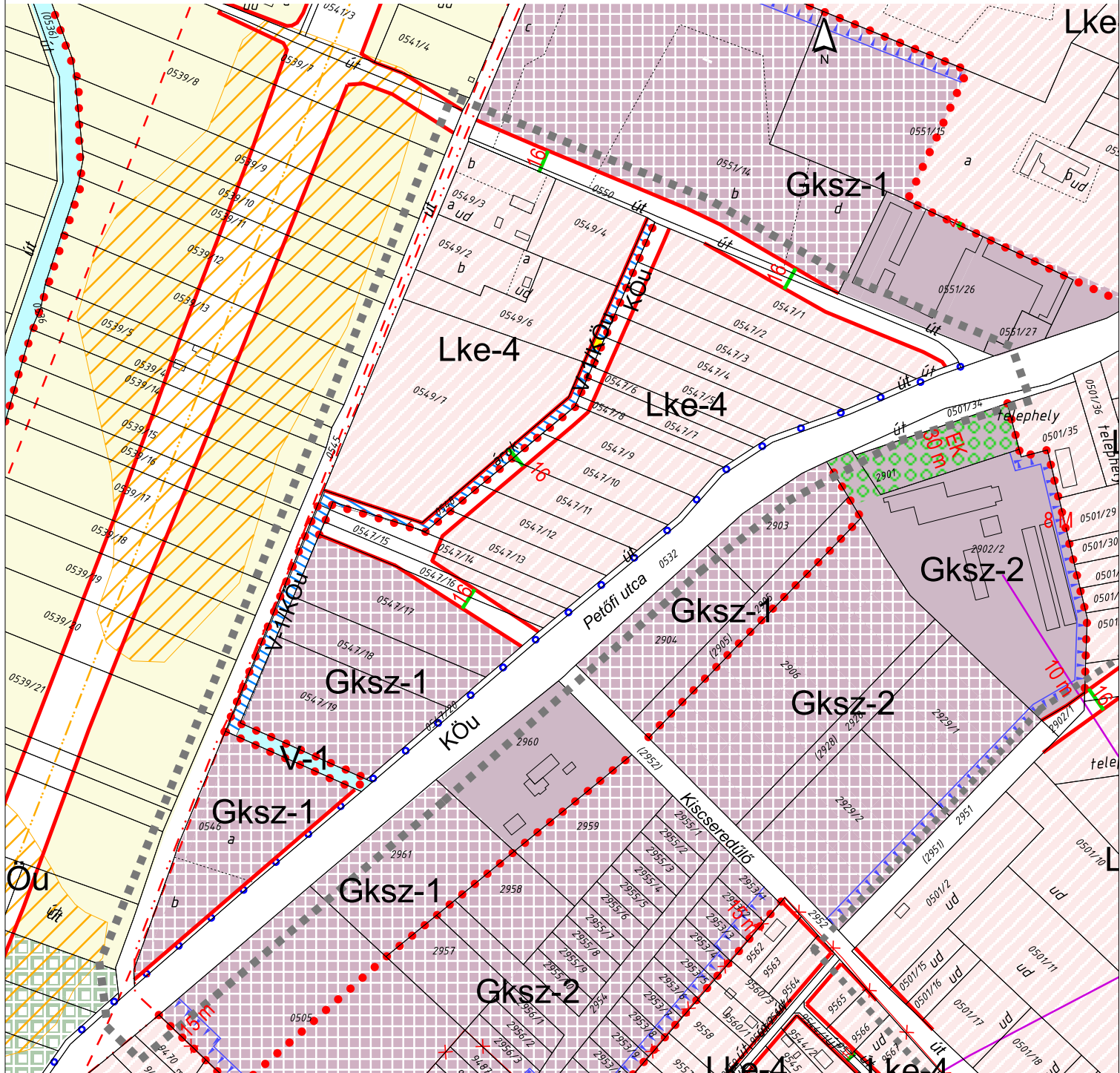
Hajdúsámson, 2022.

HAJDÚSÁMSON VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV

2021. ÉVI 3.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

"c"-jelű terület egység szabályozási terve



Területhasználat szabályozás.shp

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-1/Kou Vízgazdálkodási /felette közlekedési terület
- V-2 Vízgazdálkodási terület fűcsatornák
- V-3 Vízgazdálkodási terület állóvíz tavak - terv.
- Z-1 Zöldterület közpark
- Z-1 Zöldterület közpark - terv.
- KÖu Közlekedési ter. közúti
- KÖk Közlekedési ter. kötélpályás (vasúti)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Gksz-1.2 Gazdasági terület- kereskedelmi Szolgáltató
- Gksz-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

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

- Elektromos légvezeték
- Nagynyomású gázvezeték
- Érvényes szabályozási terv határa
- Belterületi határ
- Megmaradó belterületi határ
- Megszűnő belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Tervezett szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Védőtávolság
- Építési övezet, övezet határa
- Övezeten belüli védőzóna
- Kerékpárút
- Természeti terület
- Vízbazis védőövezete (hidrológiai védőidom)
- Régészeti lelőhely
- Ex-lega védett terület

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 TERVENEK 2021. ÉVI 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA	Dátum: 2022. 02.
Munkakész:	SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE "c"-jelű tömb szabályozási terve	Lépték:
EGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	SZ-2/2021-c
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583-06
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	TK-09-0057
KÖRNYEZETVÉDELME	LÉVAY BÉLA	HBM MK 09-0036
VÍZIKÖZMŰ	SOM IBOLYA	TV-T09-0079
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T09-0408

III. Fejezet

HAJDÚSÁMSON VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2021. ÉVI 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2021. ÉVI 3. 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. Közművek fejlesztése

1. Környezeti hatások és feltételek (5.)

Hajdúsámson Településrendezési eszközeinek 2021. évi 3. számú módosítása, egy területegységet érint. Az „c” -jelű módosítás csak a Szabályozási tervet is érinti.

c) A belterület (tervezett belterület) délnyugati szélén, tervezett lakóterületet kialakítását szolgáló, többsőt feltáró út nyomvonalának módosítása, a meglévő vízelvezető csatorna figyelembe vételével. (A 0549/4-7, 0547/1-15 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási terv-módosítás.)

A Petőfi utca- Diósvári dűlő- Diósvár dűlő által határolt tömböt, a hatályos szabályozási terv úgy tárja fel egy tervezett kiszolgáló úttal, hogy az itt lévő társulati csatorna (csapadékvíz elvezető csatorna) a 16 méteres szabályozási szélességű út (közlekedési terület) közepére kerül. A csatorna lefedése rendkívül költséges lenne, a vízfolyást kísérő intenzív zöldterület megszüntetése pedig rontaná a környezet klimatikus állapotát. Ezen indokok miatt, az érintett telektulajdonosok kezdeményezésére, az önkormányzat úgy döntött, hogy a tömbbelső feltáró kiszolgáló utca nyomvonala úgy legyen módosítva, hogy az, ne a tervezett út közepén (lefedve), hanem az út nyugati szélén helyezkedjen el, mint nyílt árkú vízfolyás. A terület vizsgálata arra is rámutatott, hogy az érintett társulati csatornát, a tömb déli részén se megfelelően „kezeli” a hatályos szabályozási terv. Az itt szabályozott, „Gksz-1”-jelű (kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet közepén áthaladó társulati csatorna jelenleg a gazdasági övezetbe van hozzásorolva, annak ellenére, hogy az önálló helyrajzi számon található.

Az eredeti cél tehát e probléma megoldásával is kiegészült. További szabályozási anomália, hogy a tömb déli szélén kijelölt gazdasági terület nyugati szélét feleslegesen választja le a hatályos szabályozási terv a Diósvári dűlő szélesítésére, a délkeleti széléből viszont a meglévő kerékpárút területe még nincs a közlekedési terület részeként kiszabályozva. E hiányosságok kezelésével is kiegészül a szabályozási terv módosítására megfogalmazott cél.

A tervezett módosítás a tömb beépítését gazdaságosabbá teszi. Megtartja a társulati csatornát, az azt kísérő intenzív zöldterülettel együtt, továbbra is biztosítva a csatorna túloldalán kialakítható lakóingatlanok megközelítését.

2. A hatályos Településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A Településszerkezeti terv módosítására nincs szükség.

3. Tájrendezés, zöldfelületi rendszer fejlesztése, Biológiai aktivitásérték változása

Hajdúsámson Településrendezési eszközeinek 2021. évi 3. számú módosítása egy területegyiséget érint. A tervezett módosítás szabályozási tervi értelemben zöldterületet nem érint, de a vízgazdálkodási terület kiszabályozásával, a közlekedési célú terület szélére történő szabályozásával, a vízfolyást kísérő intenzív zöldterület is megtarthatóvá válik.

A módosítások esetében, a biológiai aktivitásérték visszapótlására nincs szükség.

(A közlekedési terület nyomvonala módosul a tömbön belül. A gazdasági területen belül kerül a gazdasági terület egy sávja átsorolásra vízgazdálkodási övezetbe, ami a biológiai aktivitásérték növekedésével jár. A tömb déli szélén elhelyezkedő gazdasági terület nyugati szélén egy olyan keskeny sávval növekszik, amennyivel a délkeleti szélén a kerékpárút kiszabályozásával csökken.

A biológiai aktivitásérték szinten tartása, a fentiek alapján biztosított!

4. Közlekedés fejlesztés



Hatályos szabályozási terv

A szabályozási terv tervezett módosítása

A Petőfi utca- Diósvár dűlő- Diósvári dűlő által határolt tömböt feltáró utca nyomvonala, a 0548 hrsz-ú társulati csatorna nyomvonalaához kerül hozzáigazításra. A csatorna, a 16 méter szélességgel szabályozott közlekedési terület nyugati szélét fogja képezni, kést szintű övezeti besorolással. „felül” közlekedési terület- kiszolgáló utca, alul: vízgazdálkodási terület (csatorna). Övezeti besorolása „V-1/KÖu”.



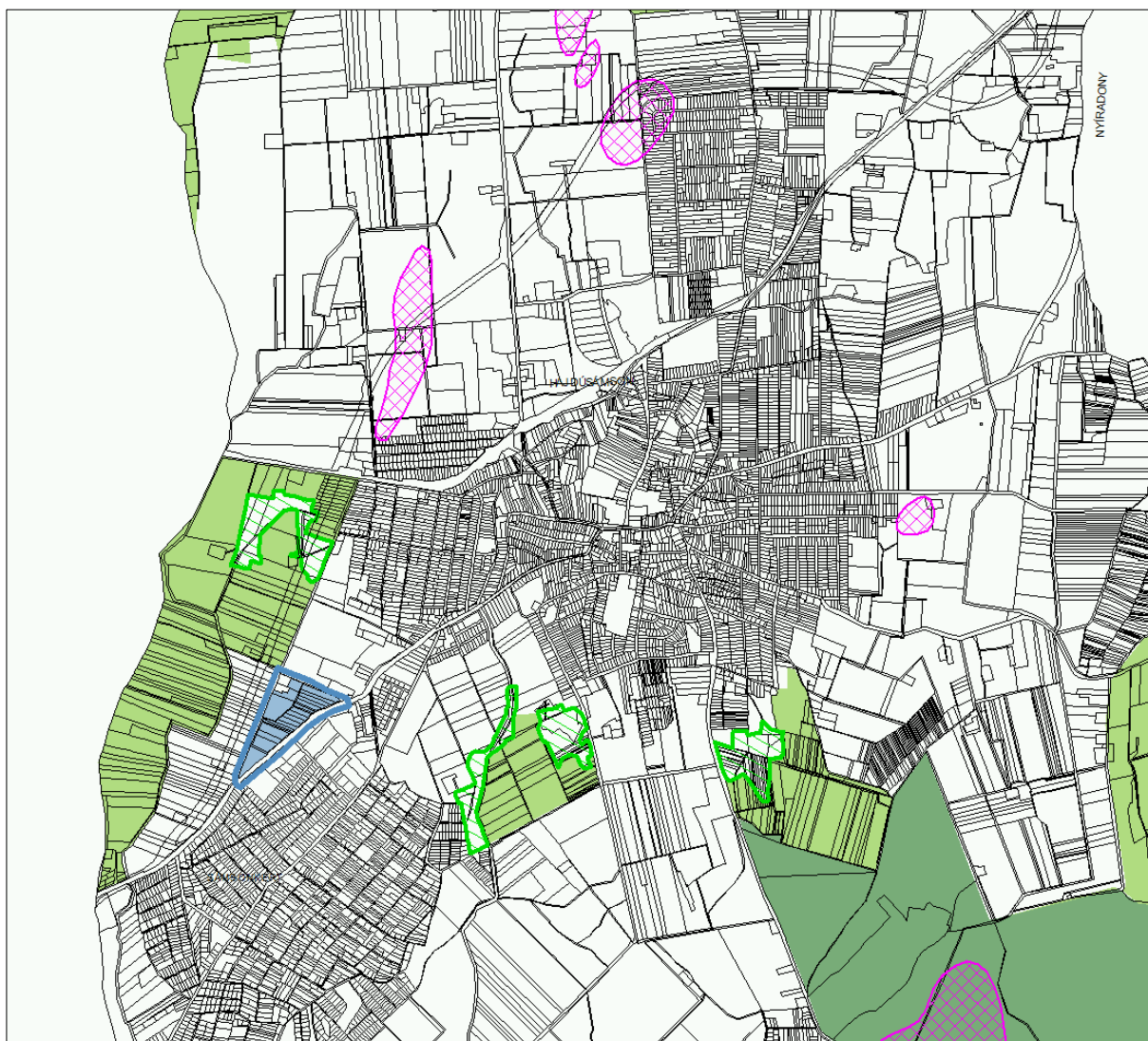
Hatályos szabályozási terv

A szabályozási terv tervezett módosítása

A tömb déli szélén elhelyezkedő (Gksz-1 építési övezetbe sorolt) 0546 hrsz-ú ingatlan keleti szélé azonban (ahol kerékpárút létesült) a hatályos szabályozási terv szerinti gazdasági övezetből a közlekedési terület részeként kerül szabályozásra. Az ingatlan két szélé történő változás (visszaadás- elvétel) egymással arányban van.

5. Örökségvédelem

A 2021. évi 3. sz. módosítással érintett területegységet („c”-jelű területegységet) régészeti nyilvántartásban szereplő terület nem érinti.



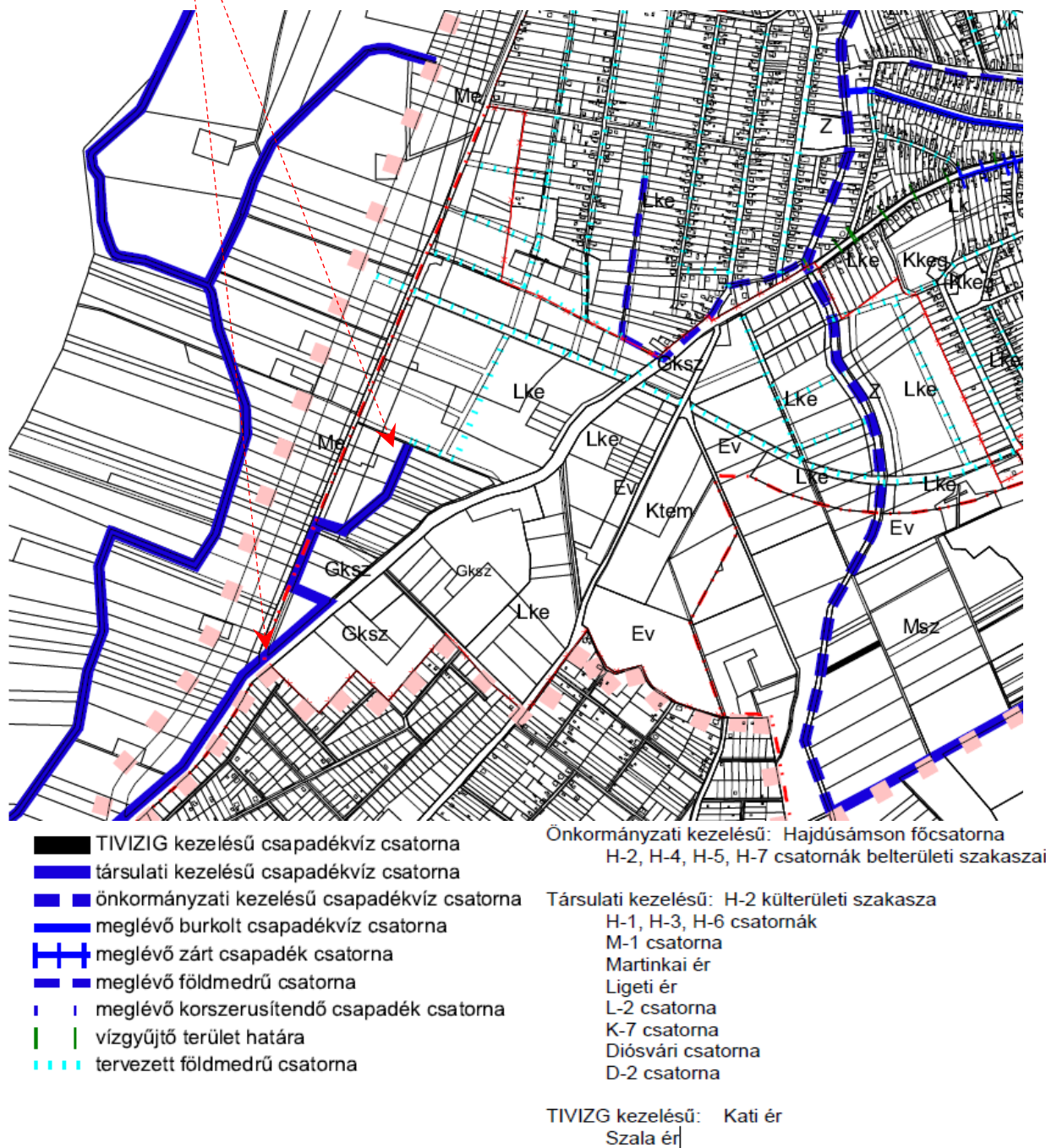
- A módosítással érintett területegység határa
- A módosítással érintett ingatlanok
- Régészeti lelőhely
- Ex-lege védett terület
- Ökológiai hálózat térségi övezetei
- Magterület
- Ökológiai folyosó
- Puffer terület

6. Közművek fejlesztése

Belterületi felszíni vizeinek fő befogadója a Sámsoni főcsatorna, H-2 jelű csatorna, Liget-ér. A Sámsoni főcsatorna a befogadója a település É-i külterületi részének is, amely a H-6 jelű csatornával csatlakozik a Sámsoni főcsatornához.

Sámsonkert a Kondoros vízgyűjtő területéhez tartozik. Keleten a Sámsoni főcsatorna, nyugaton a Diósvári csatorna határolja, ezek a belterületről lefolyó vizek befogadói.

A hatályos településrendezési eszközök alátámasztó „felszíni vízelvezetés” c. munkarésze nem számol a Diósvári csatorna zárttá tételével, és nyomvonalának részleges korrekciójával sem. A szabályozási terv jelen módosítása, mely a társulati csatorna helyben tartását irányozza elő, és a tömbbelső feltároló utat ehhez igazítja hozzá, jobban megfelel a vízrendezési fejlesztési javaslatnak.



A többi közmű hatályos településrendezési terv szerinti fejlesztését a tervezett szabályozási tervmódosítás nem érint.