



# HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2014. ÉVI 3. SZ. MÓDOSÍTÁSA

Az L-Trade Ker. Kft. által kezdeményezett módosítás



-  Szabályozási termódosítással érintett terület
-  Területfelhasználásban változó terület



- BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
- 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, Derék utca 245  
Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.  
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732  
Email: civisterv @ civisterv.hu

# HAJDÚSÁMSON VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### 2014. ÉVI 3. SZ. MÓDOSÍTÁSA

Az L-Trade Ker. Kft. által kezdeményezett módosítás

Vezető településtervező:

Zsemberi István  
TT/1É-09-0016

Környezetvédelmi tervező:

Lévai Béla  
HBM MK 09-0036

Környezetalakítás, tájrendezés:

Zsila László  
kert- és tájtervező  
TK-09-0583/06

Debrecen, 2014. X.- 2015. IV.

Zsemberi István  
ügyvezető

# TARTALOMJEGYZÉK

## MŰSZAKI LEÍRÁS:

BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

II /A. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

- 8.7. –jelű (külterületi) területegység szabályozási terve SZ-2/8.7- jelű tervlap

II /B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A helyi építési szabályzat szabályozási terv módosításával összefüggő módosítása.

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1) Felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása
  - 2) Környezeti hatások és feltételek
  - 3) Tájrendezés, biológia aktivitásérték szinten tartásának igazolása
  - 4) Örökségvédelem
- Közlekedés (A településrendezési terv módosítása a meglévő közlekedési infrastruktúrával kapcsolatos fejlesztési feladatokat nem igényel!)
  - Közműellátás (A településrendezési terv módosítása rendezési tervi szintű fejlesztést, tervezést nem igényel. Az elektromos energia és ivóvíz ellátása biztosított, mely ellátó rendszer a tervezett fejlesztés esetén is megfelelő kapacitással rendelkezik.)

## TERVLAPOK JEGYZÉKE:

- T-1m Településszerkezeti terv – Igazgatási terület (módosított)  
(Csak jóváhagyás után, a módosításokkal egybeszerkesztve kerül dokumentálásra!)
- T-2m Településszerkezeti terv – Belterület és környezete (módosított)
- SZ-2/8.7. 8.7- jelű (külterületi) területegység szabályozási terve

# BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

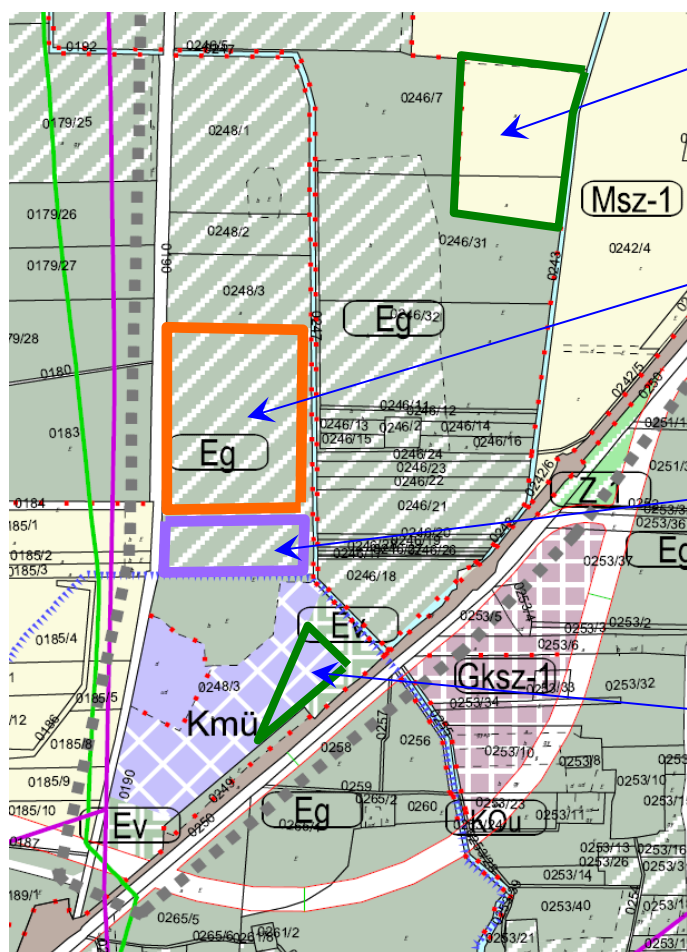
Az L-Trade Ker. Kft. által kezdeményezett,  
0248/3 hrsz-ú ingatlant érintő módosítás

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

Az L-Trade Ker. Kft. Hajdúsámson – Mikótelek 0248/3 hrsz. alatt lévő állattartó telepének (libatelepének) bővítését tervezi megvalósítani, melyhez a hatályos településrendezési terv módosítását kérte a város önkormányzatától. A meglévő állattartó teleptől északi irányban lévő 0248/3 hrsz-ú földterületből 3 ha nagyságú terület övezeti besorolásának megváltoztatását kérte, a hatályos rendezési terv szerinti tervezett erdőgazdasági övezetből, Kmü -jelű (Különleges- mezőgazdasági üzemi) övezetbe.

További módosítási igényük, ugyancsak a 0248/3 hrsz-ú földterülettel kapcsolatosan, hogy a jelenleg szántó művelésben nyilvántartott, de a hatályos szabályozási tervben erdőgazdasági övezetbe sorolt földterületből 6 ha nagyságú terület mezőgazdasági övezetbe legyen vissza sorolva, annak érdekében, hogy további, mezőgazdasági övezetben egyébiránt megengedett (állattartáshoz kapcsolódó) további fejlesztéseket tudjon a jövőben megvalósítani.

A mezőgazdasági övezetben ugyanis 3 %-os legnagyobb beépítettséggel, a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó építmények elhelyezhetőek.



- 4.) Mezőgazdasági övezetbe sorolt (4,67 ha) terület átsorolása gazdasági erdő övezetbe.- biológiai aktivitásérték kompenzálása!
2. Tervezett erdőgazdasági övezetből mezőgazdasági övezetbe átsorolni igényelt 7,1 ha nagyságú terület. (Eg->Msz)
1. Módosítás során kijelölendő új 3 ha nagyságú, „Kmü”-jelű mezőgazdasági üzemi terület (építési övezet). (Eg->Kmü)
3. Korábban megvalósított erdőtelepítés, mely terület mezőgazdasági üzemi övezetből erdőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra. (Kmü->Eg)

A hatályos szabályozási terv részlete, a változásra tervezett területek lehatárolásával

## 2.) Az érintett terület és környezetének bemutatása:



Az L-Trade Ker. Kft. állattartó telepe (libatelepe) Hajdúsámson – Mikótelek 0248/3 hrsz. alatt található. A meglévő állattartó teleptől északi irányban kisebb erdőterület, majd mintegy 10 ha nagyságú, viszonylag gyenge termőképességű mezőgazdasági terület található.

A mezőgazdasági üzemi terület délkeleti oldalán a gazdálkodó szervezet erdőt telepített.

A teleptől délre lévő, ugyancsak a vállalkozó tulajdonában lévő terület mezőgazdasági hasznosítású.

A471 sz. országos főút Hajdúsámson északi oldalán tervezett, várost elkerülő szakasza a hatályos településrendezési terv szerint e terület déli részét érinti. A hatályos településrendezési terv számol az elkerülő út megvalósításával, így jelen módosításra ennek nincs változtatást igénylő hatása.

A telep megközelítése a belterületről északi irányban kivezető mezőgazdasági útról történik. a módosításnak közlekedésfejlesztési hatása nincs.

# I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

(T-2 jelű településszerkezeti tervlap)

Hajdúsámson Város jelenleg hatályos Településszerkezeti tervét 166/2004.(V.27.) sz. Öh. sz. Határozatával fogadta el az önkormányzat képviselő testülete. A terv ezt követően több alkalommal lett módosítva.

A tervdokumentáció részét képezi a belterületet és annak környezetét ábrázoló „T-2m”- jelű, településszerkezeti tervlap is. (A tervezett változásokkal egybeszerkesztve.)

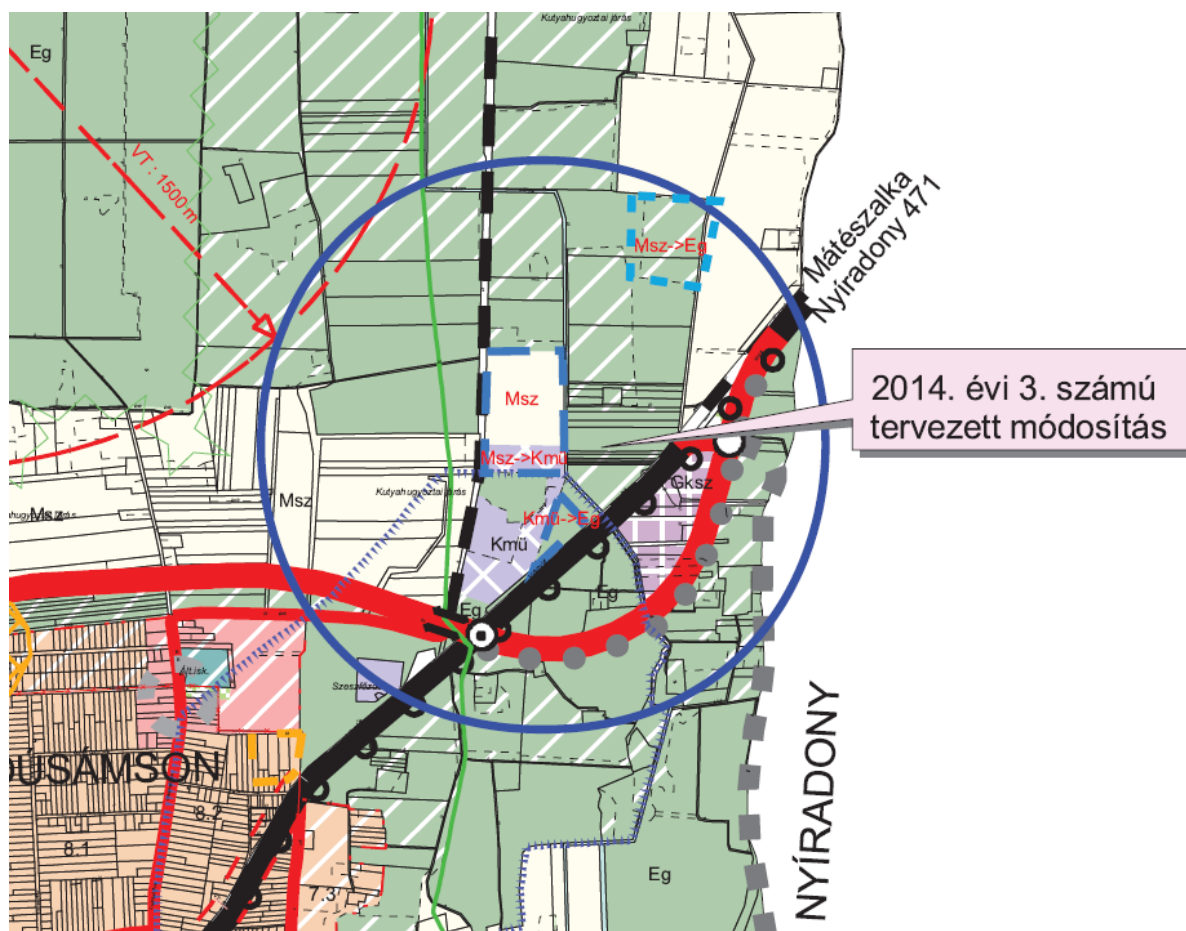
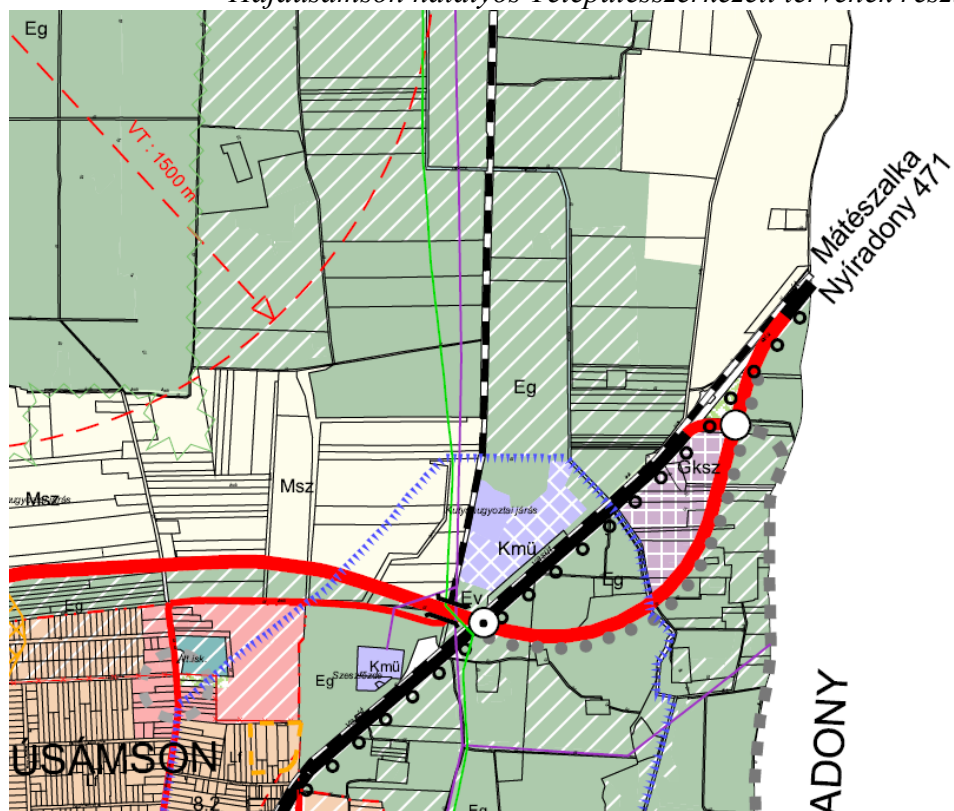
A teljes közigazgatási területet bemutató „T-1m” –jelű településszerkezeti tervlap jóváhagyás után egybeszerkesztésre kerül az elfogadott módosítással és ugyancsak dokumentálásra fog kerülni.

## A településszerkezeti terv tervezett módosítása:

- 1.) A hatályos településszerkezeti terven tervezett gazdasági erdő felhasználásba sorolt, földhivatali nyilvántartás szerint szántó művelési ágba tartozó 0248/3 hrsz-ú terület „b” alrészletének déli részéből 3 ha nagyságú terület „Kmü”-jelű mezőgazdasági üzemi különleges területfelhasználásba kerül átsorolásra, megteremtve ezzel a lehetőséget a szomszédságában működő libatelep bővítésére.
- 2.) A hatályos településszerkezeti terven tervezett gazdasági felhasználásba sorolt, földhivatali nyilvántartás szerint szántó művelési ágba tartozó 0248/3 hrsz-ú terület „b” alrészletének fennmaradó (nem „Kmü” területfelhasználásba sorolandó) 7,1 ha kiterjedésű része a valós művelési ágnak megfelelő „Msz-1”-jelű mezőgazdasági felhasználásba sorolandó vissza.
- 3.) A 0248/3 hrsz-ú terület „g”-jelű erdő művelési ágban nyilvántartott 1,3 ha nagyságú alrészlete a hatályos településszerkezeti tervben kijelölt mezőgazdasági üzemi célú fejlesztés helyett, a valós felhasználásnak megfelelően gazdasági erdő felhasználásba kerül át.
- 4.) A szabályozási terv a 0246/7 hrsz-ú terület „a” és a 0246/31 hrsz-ú terület „a” alrészletei mezőgazdasági területfelhasználásból gazdasági erdő területfelhasználásba kerül átsorolásra.

A településszerkezeti terv vonatkozó belterületi tervlapja egyéb vonatkozásban nem módosul.

Hajdúsámson hatályos Településszerkezeti tervének részlete



A településszerkezeti terv tervezett módosítása

a 2014. évi jóváhagyott módosításokkal egybeszerkesztve!

# HAJDÚSÁMSON VÁROS

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

### - KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET -

#### M = 1:20000

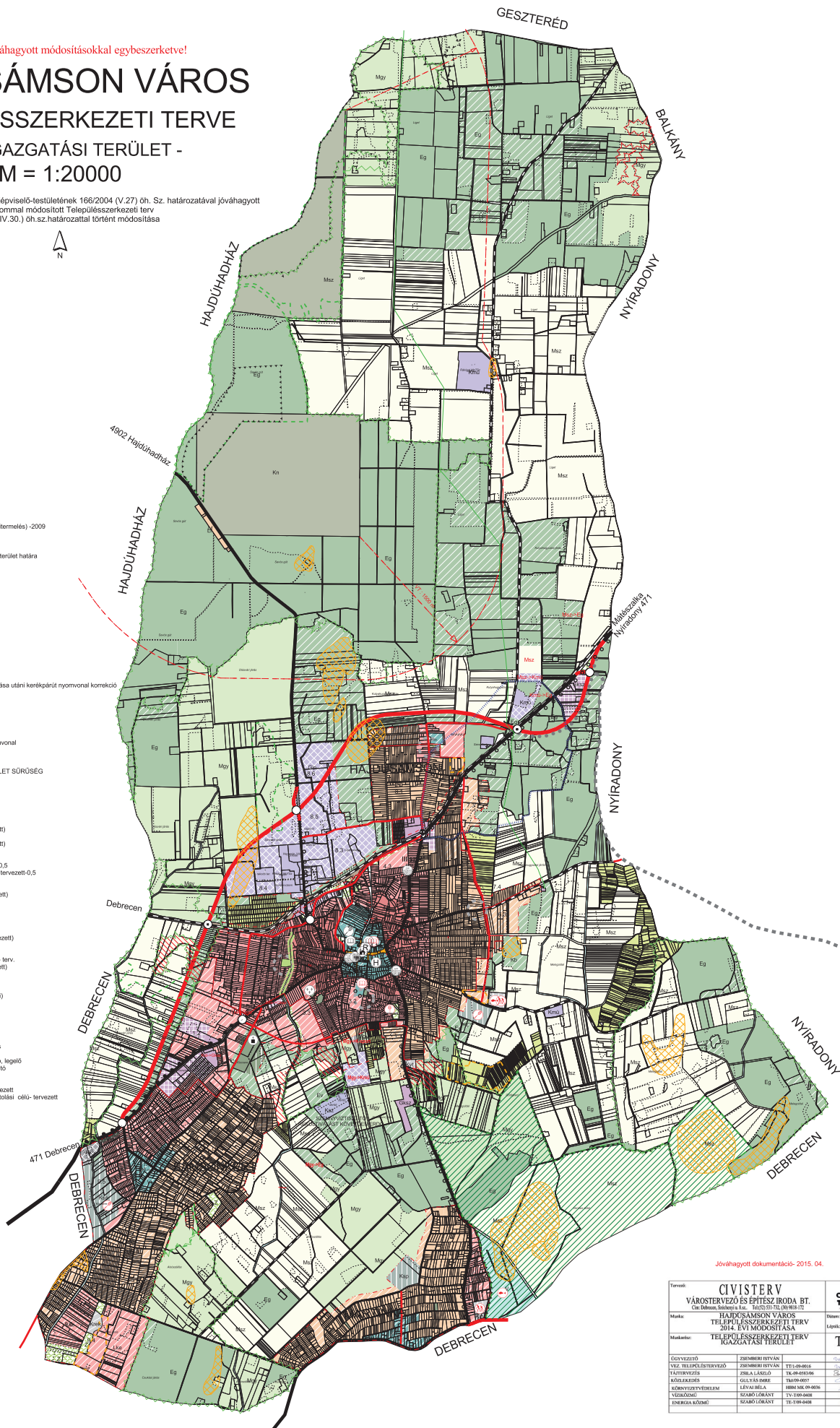
Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének 166/2004 (V.27) öh. Sz. határozatával jóváhagyott több alkalommal módosított Településszerkezeti terv 115/2015.(IV.30.) öh.sz.határozattal történt módosítása



#### Létesítmények

- Egészségügyi létesítmény
- Igazgatási létesítmény
- Kegyeleti park
- Kereskedelmi létesítmény
- Nevelési, oktatási létesítmény
- Rendőrség
- Sportlétesítmény
- Templom
- Temező
- Idegenforgalmi létesítmény
- Idegenforgalmi létesítmény - tervezett
- Horgászat - tervezett
- Kereskedelmi létesítmény - tervezett
- Sportlétesítmény - tervezett
- Nevelési - tervezett
- Vízműutak
- víztározó - tervezett
- Körutazási
- Pufferterület határa (ökológiai hálózat)
- Ökológiai folyosó határa (ökológiai hálózat)
- Vízgyűjtő terület határa (ökológiai hálózat)
- Nyilvánított homokbánya engedélyezett homok kitermelés - 2009
- Gázvezeték nagymomású
- Régiószeli síkhatár
- Ex-lege védett terület
- Védett természeti terület - Natura 2000 védettségű terület határa
- Natura 2000 védettségű terület
- Lakóterületen belüli ökol. zöld
- Vízbüszke védővonal (hidrológiai védővonal)
- Természeti terület
- Védett épületek - beltéri
- Védőövöltség
- védőövöltség 2014
- Védőövöltség kotta 2014
- Beltéri határ
- Megmaradó beltéri határ
- Megszűnt beltéri határ
- Tervezett beltéri határ
- Városrész alközpont tervezett/kerékpárút
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút
- a Távlatban, a fűtő elkerülő szakaszának megvalósulása utáni kerékpárút nyomvonal korrekció
- Gyalogos zóna - tervezett
- Országos fűtő - tervezett
- Országos mellékút - tervezett
- Országos mellékút
- 2011\_orszagos\_mellekut\_terv.shp
- Helyi gyűjtőút
- Helyi gyűjtőút - tervezett
- 2011-orszagos\_mellekut - tavlatban tervezett nyomvonal
- Földalatti meglévő nyomvonalon
- Vasút

- #### Területhaszn. szerkesztés 2014.shp
- #### BÉLÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK - SZINTTERÜLET SÜRÜSÉG
- Lk Lakóterület - kisvárosias - 1,5
  - Lk Lakóterület - kisvárosias (tervezett)
  - Lka Lakóterület - kertvárosias - 0,8
  - Lka Lakóterület - kertvárosias (tervezett)
  - Lfa Lakóterület - falusias - 0,5
  - Lfa Lakóterület - falusias (tervezett)
  - Vt Vegyes terület - településközpont - 1,5
  - Vt Vegyes terület - településközpont (tervezett)
  - Gkz Gazdasági terület - keresk. szolg. - 0,6
  - Gkz Gazdasági terület - keresk. szolg. (tervezett)
  - Gip Gazdasági terület - ipari - 0,5
  - Gip Gazdasági terület - ipari (tervezett)
  - Knu Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi - 0,5
  - Knu Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi - tervezett-0,5
  - Krt Különleges terület - vásártér - 0,3
  - Kkegy Különleges terület - kegyeleti park - 0,1
  - Kkegy Különleges terület - kegyeleti park (tervezett)
  - Ktem Különleges terület - temető - 0,1
  - Ktem Különleges terület - temető (tervezett)
  - Ksp Különleges terület - sport - 0,1
  - Ksp Különleges terület - sport (tervezett)
  - Ksz Különleges terület - szennyvíztisztító
  - Ksz Különleges terület - szennyvíztisztító (tervezett)
  - Kh Különleges terület - homokbánya
  - Kh Különleges terület - homokbánya
  - K-oko Különleges terület - ökológiai mintaterület - ter.
  - K-oko Különleges terület - idegenforgalmi (tervezett)
  - KOU Közlekedési terület - közúti (tervezett)
  - KOK Közlekedési terület - közúti pályás (pi. vasúti)
  - Z Zöldterület (Közpark) (tervezett)
  - Ev Erő terület - védelmi
  - Ev Erő terület - védelmi (tervezett)
  - Eg Erő terület - gazdasági (tervezett)
  - Eg Erő terület - gazdasági
  - Me Mezőgazdasági terület - javasolt erdőszítés
  - Mk Mezőgazdasági terület - kertés
  - Mgy Mezőgazdasági terület - többségében gyepl. legelő
  - Msz Mezőgazdasági terület - többségében szántó
  - V Vízgazdálkodási terület
  - V Vízgazdálkodási terület (tervezett)
  - K-rek Különleges terület - Rekreációs célú-tervezett
  - K-sport Különleges terület - Nagykapacitású sportlétesítmény célú-tervezett



Jóváhagyott dokumentáció - 2015. 04.

<b>CIVISTERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. (Cím: Debrecen, Selyessy u. 1/c. Tel: 0635/511 30/9638-102)		
Munka: HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 2014. ÉVI MÓDOSÍTÁSA	Munka: 2014.12. Lapszám: 1/20000	
Munkatípus: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV IGAZGATÁSI TERÜLET		<b>T-1m</b>
ÜGYVEZŐ: ... VÁROSTERVEZŐ: ... TARTÓFELVÉZŐ: ... KÖZLEKEDÉS: ... KÖRNYEZETVÉDELLEM: ... VEZÉRLÉSI: ... ENERGIÁK KÖZÖM: ...	ZSEMÉRI ISTVÁN ZSEMÉRI ISTVÁN ZSÓKA LÁSZLÓ GY. VÁS. IMRE LÉP. N. MILA SZABÓ LÓRÁNT SZABÓ LÓRÁNT	TT-09-0016 TK-09-0016 TK-09-0017 MKK MK-09-0016 TK-09-0018 TK-09-0018

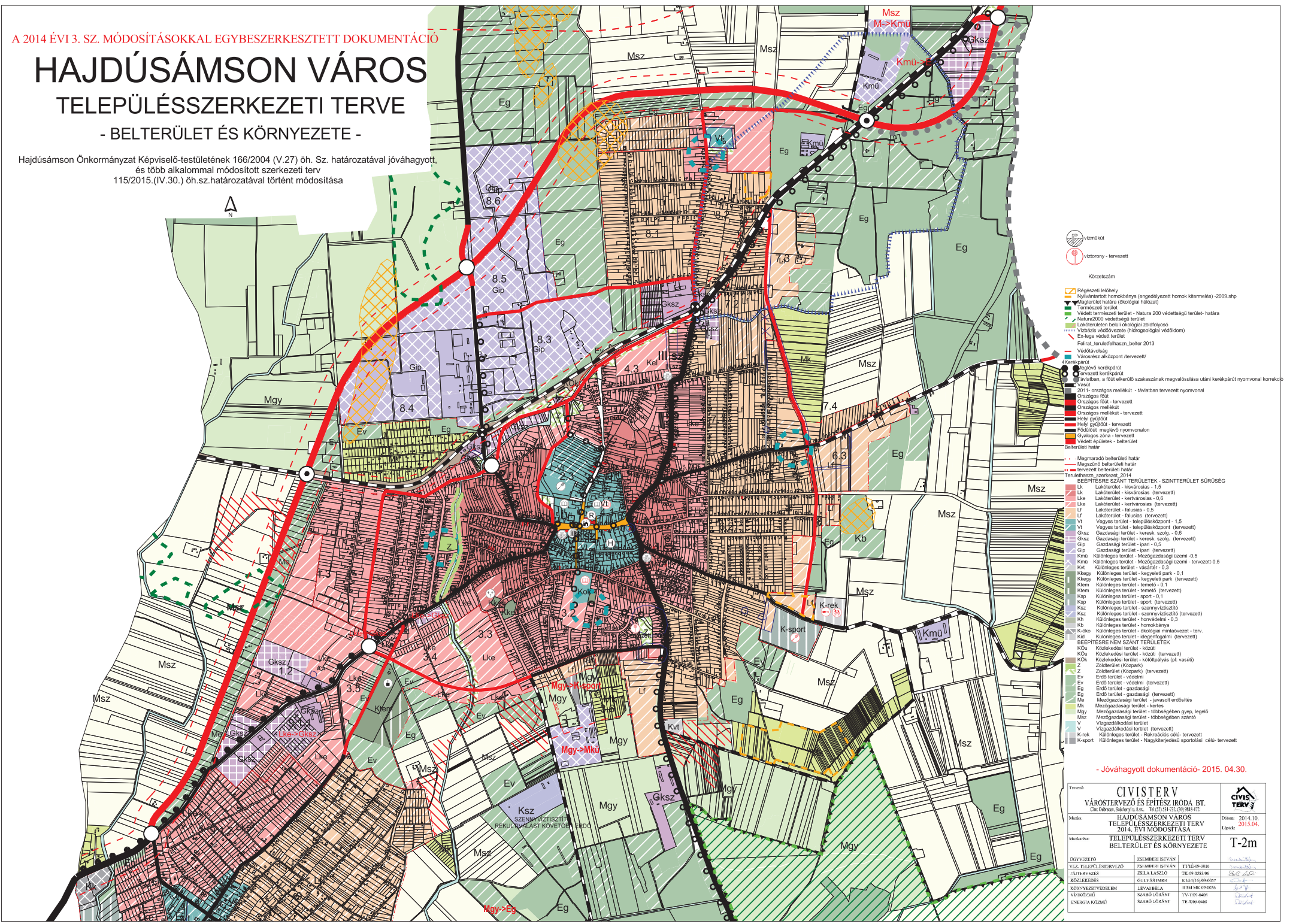


# HAJDÚSÁMSON VÁROS

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

- BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE -

Hajdúsámson Önkormányzat Képviselő-testületének 166/2004 (V.27) öh. Sz. határozatával jóváhagyott, és több alkalommal módosított szerkezeti terv 115/2015.(IV.30.) öh.sz.határozatával történt módosítása



- vízműkö
- víztisztító - tervezett
- Körzetszám**
- Régészeti lelőhely
- Nyilvánított homokbánya (engedélyezett homok kitermelés) -2009-évi
- Nyilvánított homokbánya (ökológiai hálózat)
- Természetvédelmi terület
- Védett természeti terület - Natura 2000 védettségű terület - határa
- Natura2000 védettségű terület
- Lakóterületen belüli ökológiai zöldfelület
- Vízfelhasználási terület (hidrológiai védelemből)
- Esztétikai védett terület
- Felirat: területfelhasználás 2013
- Védőtávolság
- Városvezetési körzetszám /tervezett/
- Körözpárat
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút
- Meglévő főút
- Tervezett főút
- Meglévő országos főút
- Tervezett országos főút
- Meglévő országos mellékút
- Tervezett országos mellékút
- Meglévő helyi főút
- Tervezett helyi főút
- Meglévő főútvonal
- Tervezett főútvonal
- Meglévő vasúti nyomvonal
- Tervezett vasúti nyomvonal
- Védőtávolság - belterület
- Belterületi határ**
- Megmaradó belterületi határ
- Megszűnt belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Területhaszn. szerkesztés 2014**
- BEÉPÍTÉSE SZÁNT TERÜLETEK - SZINTTERÜLET SŰRŰSÉG**
- Lk Lakóterület - kisvárosias - 1,5
- Lk Lakóterület - kisvárosias (tervezett)
- Lk Lakóterület - kertvárosias - 0,8
- Lk Lakóterület - kertvárosias (tervezett)
- Lf Lakóterület - falusias - 0,5
- Lf Lakóterület - falusias (tervezett)
- Vt Vegyes terület - településközpont - 1,5
- Vt Vegyes terület - településközpont (tervezett)
- Gkz Gazdasági terület - keresk. szolg. - 0,6
- Gkz Gazdasági terület - keresk. szolg. (tervezett)
- Gip Gazdasági terület - ipari - 0,5
- Gip Gazdasági terület - ipari (tervezett)
- Kmü Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi -0,5
- Kmü Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi -tervezett-0,5
- Krt Különleges terület - vásártér -0,3
- Kkgy Különleges terület - kiegészítő park - 0,1
- Kkgy Különleges terület - kiegészítő park (tervezett)
- Ktm Különleges terület - termelő - (tervezett)
- Ksp Különleges terület - sport - 0,1
- Ksp Különleges terület - sport (tervezett)
- Ksz Különleges terület - szennyvíztisztító
- Ksz Különleges terület - szennyvíztisztító (tervezett)
- Kh Különleges terület - hordótelep - 0,3
- Rb Különleges terület - homokbánya
- K-ko Különleges terület - ökológiai mentésvetett - ter.
- Kid Különleges terület - szilárdanyag (tervezett)
- BEÉPÍTÉSE NEM SZÁNT TERÜLETEK**
- KO Közlekedési terület - közúti
- KO Közlekedési terület - közúti (tervezett)
- KO Közlekedési terület - közlekedési (pl. vasúti)
- Z Zöldterület (Közpark)
- Z Zöldterület (Közpark) (tervezett)
- Ev Erdő terület - védelmi
- Ev Erdő terület - védelmi (tervezett)
- Ev Erdő terület - gazdasági
- Ev Erdő terület - gazdasági (tervezett)
- Me Mezőgazdasági terület - javított erősítés
- Mk Mezőgazdasági terület - kertés
- Mgy Mezőgazdasági terület - többéves gyeplé, legelő
- Msz Mezőgazdasági terület - többéves gyeplé, legelő
- V Vízgazdálkodási terület
- V Vízgazdálkodási terület (tervezett)
- K-rek Különleges terület - Rekreatív célú-tervezett
- K-sport Különleges terület - Nagyterületű sporttelep célú-tervezett

- Jóváhagyott dokumentáció - 2015. 04.30.

<b>TERVEZŐ</b> <b>CIVISTERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSI IRODA BT. Cím: Debrecen, Sáphegyi ú. 8/a. Tel: (52) 511-211, (51) 9848-472		
Munka: HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE 2014. ÉVI MÓDOSÍTÁSA	Dátum: 2014.10. Lépcső: 2013.04.	
Munkaadó: <b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE</b>		
ÖGYZETVEZŐ VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ TÁJTERVEZÉS KÖZLEKEDÉS KÖRNYEZETVÉDELMI VILÁGÍTÁSI ENERGIATERVEZÉS	ZSEMMÉRI ISTVÁN FSI MHHHR ISTVÁN ZSILA LÁSZLÓ GYULA MÁTYÁS LEVÁI BELLA SZABÓ LŐRÁNT	TT-É-09-00108 TR-09-0531-06 K-14.1.15.09.0037 HBM MK 09-0036 TV-109-0408 TR-109-0408
		<b>T-2m</b>

# II. KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV, HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

## II/A. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

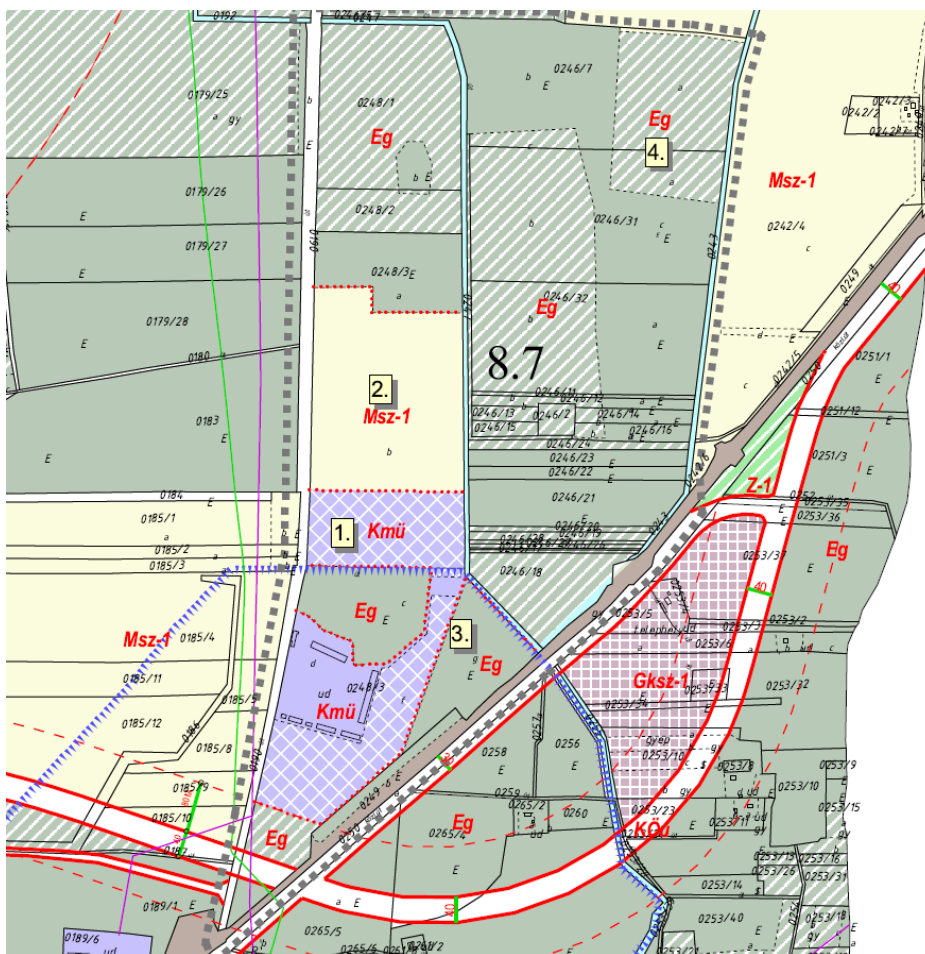
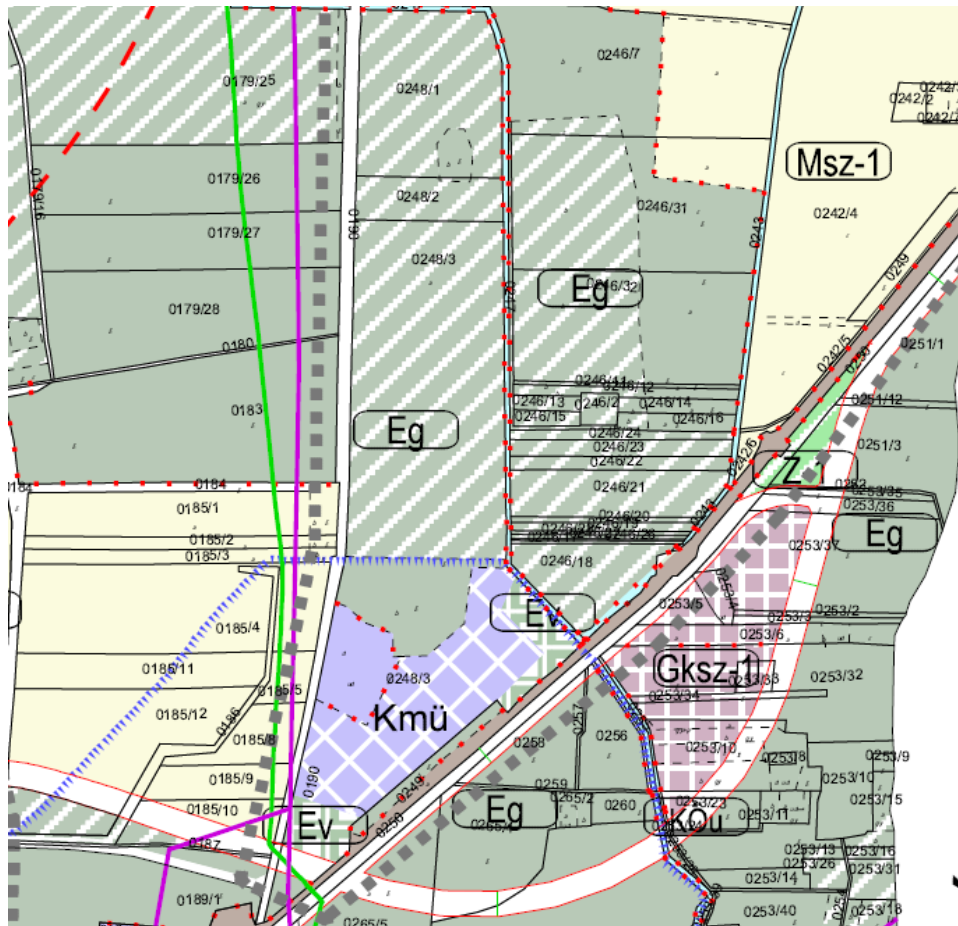
Hajdúsámson Város külterületének szabályozási tervét az Sz-1 jelű tervlap tartalmazza, mely a 24/2004.(VI.3.) sz. többször (legutóbb 201. október hónapban) módosított a város önkormányzata.

A szabályozási terv a területegységre vonatkozóan módosul. A területegységre önálló szabályozási tervlap került kidolgozásra. A képviselő-testületi jóváhagyást követően a változások egybeszerkesztésre kerülnek a külterületi szabályozási tervlapon, így az egyeztetés alatt bemutatásra kerülő tervlap jóváhagyást (majd egybeszerkesztést) követően hatályát veszíti.

SZ-2/8.7 – jelű szabályozási tervlap tervezett változásai:

- 1.) A hatályos szabályozási terven tervezett gazdasági erdőövezetbe sorolt, földhivatali nyilvántartás szerint szántó művelési ágba tartozó 0248/3 hrsz-ú terület „b” alrészletének déli részéből 3 ha nagyságú terület „Kmű”-jelű mezőgazdasági üzemi különleges övezetbe kerül átsorolásra, megteremtve ezzel a lehetőséget a szomszédságban működő libatelep bővítésére.
- 2.) A hatályos szabályozási terven tervezett gazdasági erdőövezetbe sorolt, földhivatali nyilvántartás szerint szántó művelési ágba tartozó 0248/3 hrsz-ú terület „b” alrészletének fennmaradó (nem „Kmű” övezetbe sorolandó) 7,1 ha kiterjedésű része a valós művelési ágnak megfelelő „Msz-1”- jelű mezőgazdasági övezetbe kerül át.
- 3.) A 0248/3 hrsz-ú terület „g”-jelű alrészlete erdő művelési ágban van nyilvántartva. A hatályos szabályozási terv e területből mintegy 1,3 ha nagyságú területet a csatlakozó mezőgazdasági üzemi területhez sorol. A szabályozási terv jelen módosítása e terület valós hasznosításának megfelelően gazdasági erdőövezetbe sorolja át.
- 4.) A településrendezési tervmódosítás során a vonatkozó rendeletnek megfelelően a biológiai aktivitásérték szinten tartását kell biztosítani. A számítás kiindulási alapját a földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ág képezte, de a biológiai aktivitásérték szinten tartásához kompenzációs intézkedésre volt szükség. A szabályozási terv a 0246/7 hrsz-ú terület „a” és a 0246/31 hrsz-ú terület „a” alrészleteinek mezőgazdasági övezetből gazdasági erdőövezetbe történő átsorolásával tesz eleget a kötelezettségnek. Az érintett földterület tulajdonosának olyan értelmű nyilatkozata, melyben a két földterület gazdasági erdő hasznosításának szándékát kinyilvánítja, beszerzésre került.

A területegységen belül fentiekén kívül, egyéb szabályozási tervi módosításra nem kerül sor.



A szabályozási terv 8.7.-jelű terület egységre tervezett módosítása  
Hajdúsámson Város Településrendezési terv – 2014. évi 3. sz. módosítás

## II/B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Hajdúsámson Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
13/2015.(IV.30.) sz. rendelete a több alkalommal módosított, 16/2007.  
(III.30.) sz. rendeletével jóváhagyott**

**Helyi Építési Szabályzat módosításáról**

§

**Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**13/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelete**  
**a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről szóló 24/2004. (VI. 03.) önkormányzati**  
**rendelet módosításáról**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az Étv. 16/A. (1) bekezdésében és az alaptörvény 32. cikk. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 41. §-a eljárási rendjét követve a 9. melléklet alapján véleményezési jogkörben eljáró

Tiszántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség,  
Tiszántúli Vízügyi Hatóság,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatósága,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve,  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség,  
Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,  
Miskolci Bányakapitányság,  
Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Járási Építésügyi és  
Örökségvédelmi Hivatala,  
Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,  
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,  
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,  
Hajdúhadházi Rendőrkapitányság,  
Hajdú Bihar Megyei Önkormányzat Főépítésze,  
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami  
Főépítésze  
véleményének kikérésével,  
a térségi övezetekre vonatkozóan adatszolgáltatási kötelezettséggel rendelkező szervek  
véleményének kikérésével,  
a Korm rendelet 40.§. –ában biztosított véleményezési jogkörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei  
Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze végső  
véleményének kikérésével

Hajdúsámson Város Önkormányzat Képviselő-testülete a következőket rendeli el:

## MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉS

### 1. §

(1) A Helyi Építési Szabályzat rajzi melléklete a Mikótelek 0248/3 helyrajzi számú terület és környezetére, a 8.7 jelű területegységre vonatkozó

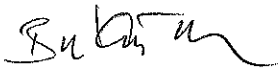
*Sz-2/8.7 jelű szabályozási tervlappal egészül ki, amely az egybeszerkesztett Sz-2/m, ill. az Sz-1/m tervlapra történő felvezetését követően hatályát veszti.*

## ZÁRÓ RENDELKEZÉS

### 1. §

Ez a rendelet az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.

Hajdúsámson, 2015. április 30.


  
Bagolyné Szűcs Mariann  
jegyző



  
Antal Szabolcs  
polgármester

E rendeletet a mai napon kihirdettem:

Hajdúsámson, 2015. április 30.

  
Bagolyné Szűcs Mariann  
jegyző

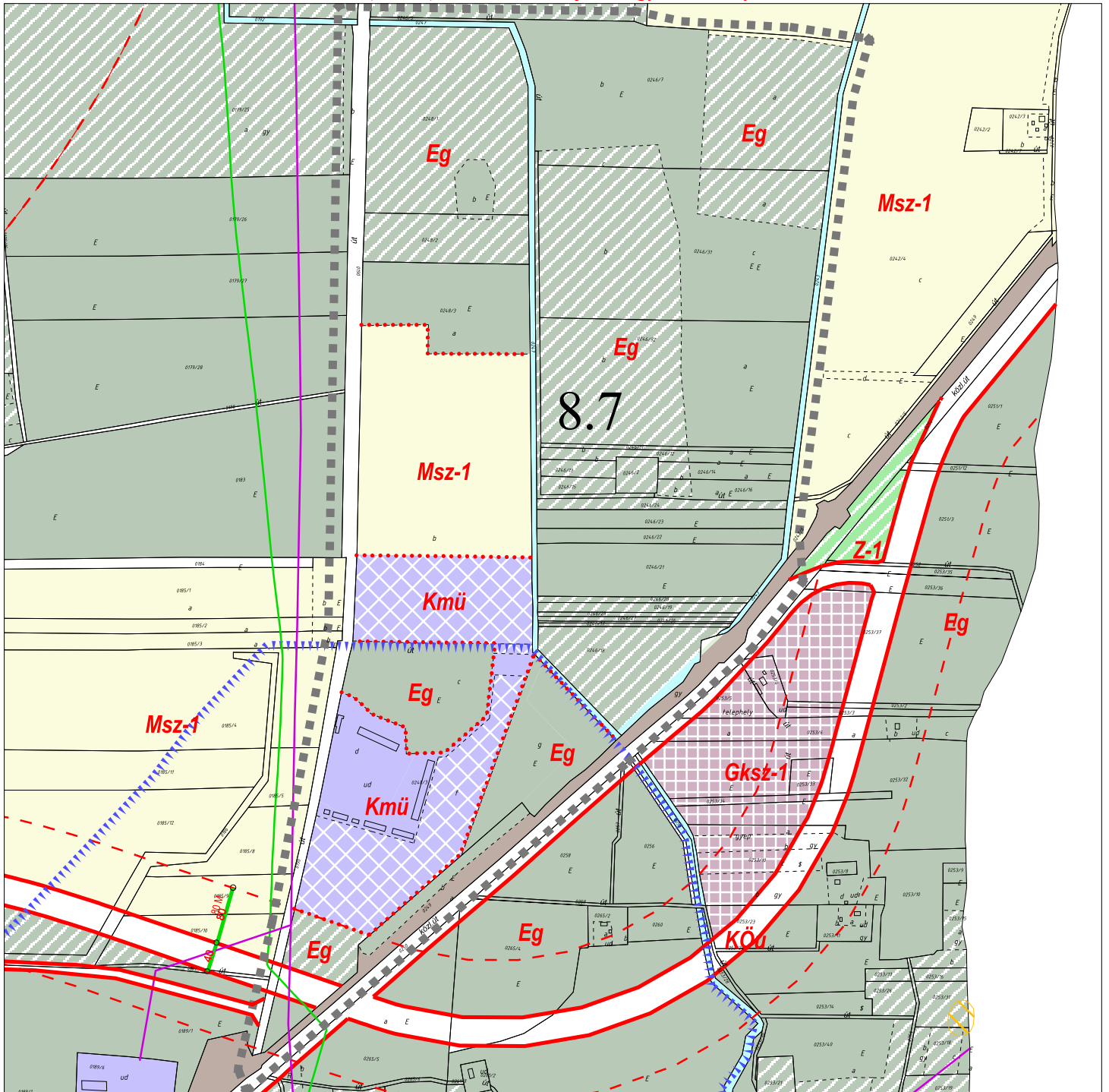
# HAJDÚSÁMSON VÁROS

## 8.7.-JELŰ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE

M = 1:4000



A 2014. évi 3. számú, (0248/3 hrsz-ú földterülethez kapcsolódó) módosítás  
13/2015.(IV.30.) ök. rendelettel jóváhagyott szabályozási terve



A digitális tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával  
(hitelesített földhivatali térképszelvények alapján) készült  
a hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Informatika Központjában 2005. évben

A 2014. évi módosítással érintett területek állománya frissítve

JELMAGYARÁZAT KÜLÖN LAPON!

























Tervező: <b>CIVIS TERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz. Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2014. ÉVI 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA	
Munkarész:	8.7.- JELŰ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE	Lépték: M= 1: 5000
ÜGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	<i>Zsemberi István</i>
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1É-09-0016
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06
KÖZLEKEDÉS		<i>Paul László</i>
KÖRNYEZETVÉDELEM	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036
VÍZIKÖZMŰ		<i>Lévai Béla</i>
ENERGIA KÖZMŰ		

# HAJDÚSÁMSON VÁROS





## SZABÁLYOZÁSI TERV

- 2013. ÉVI MÓDOSÍTÁS -

### JELMAGYARÁZAT:




















-  2013. évi Szabályozási terv módosítással érintett terület egység
-  Természeti terület
-  Védett természeti terület-Natura2000 védettségű terület határa
-  Elektromos légvezeték
-  Nagynyomású gázvezeték
-  Alreszlet felirat\_pont.shp
- SZABÁLYOZÁSI ELEMEK (JELÖLÉSEK)**
-  Szabályozási szélesség -b
-  Beültetési kötelezettség határa (kötelező fásítás)
-  Vízbázis védőövezete (hidrogeológiai védőidom)
-  Műemléki környezet
-  Régészeti lelőhely
-  Ex-lege védett terület
-  Lakóövezeten belüli öko zöldterület
-  Övezeten belüli védőzóna
-  Gyalogos övezet
-  Védett természeti terület
-  Tervezett szabályozási vonal -b
-  Építési övezet, övezet határa -belterület 2013
-  Védőtávolság
-  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) -2009 (tájékoztató jelölés)

### Területhasználat szabályozás 2013

#### 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 gyepl
-  Msz-1 Mezőgazdasági terület - többségében szántó
-  V-1 Vízgazdálkodási terület csatornák
-  V-2 Vízgazdálkodási terület fűcsatornák
-  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

-  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.
-  Gmg-1 Gazdasági terület- Mezőgazdasági - terv.
-  Gmg-1 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.
-  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



# III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

## HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2014. ÉVI 3. SZ. MÓDOSÍTÁSÁHOZ

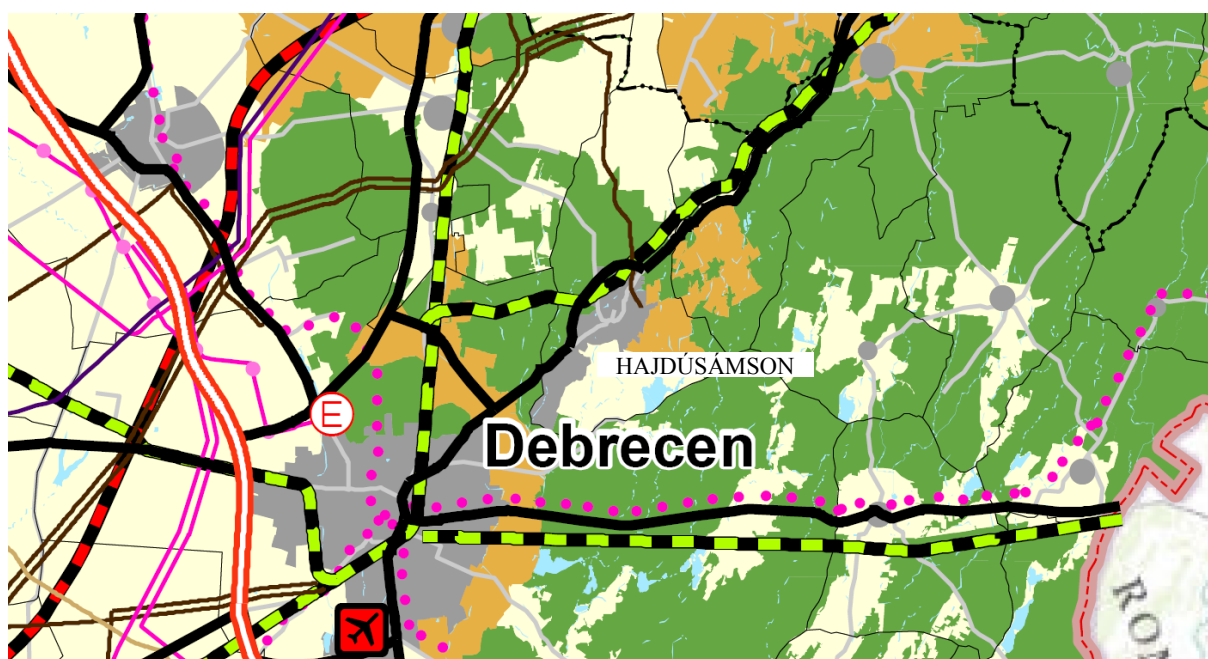
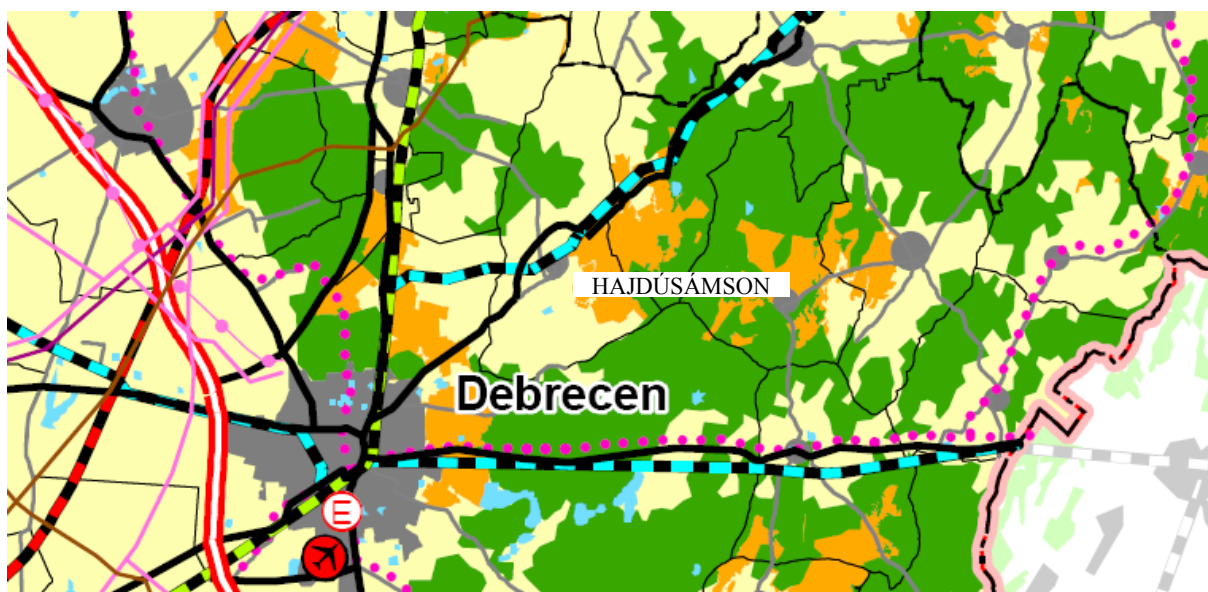
- 1) Felsőbb szintű tervekkel való összhang igazolása
- 2) Környezeti hatások és feltételek
- 3) Tájrendezés, biológia aktivitásérték szinten tartásának igazolása
- 4) Örökségvédelem
  - Közlekedés (A településrendezési terv módosítása a meglévő közlekedési infrastruktúrával kapcsolatos fejlesztési feladatokat nem igényel!)
  - Közműellátás (A településrendezési terv módosítása rendezési tervi szintű fejlesztést, tervezést nem igényel. Az elektromos energia és ivóvíz ellátása biztosított, mely ellátó rendszer a tervezett fejlesztés esetén is megfelelő kapacitással rendelkezik.)

## 1) Felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása

Hajdúsámson város településrendezési tervének 2007. évben jóváhagyott módosításának részeként elkészült a magasabb szintű tervekkel való egyezőséget igazoló munkarész. Jelen településrendezési tervmódosítás során a 2014. évi 2. sz. módosítás magasabb szintű tervekkel való összhangját, ezen belül a 2014. január 1.-től hatályos OTrT módosítás Hajdúnánás városra vonatkozó hatását is szükséges megvizsgálni. A módosítással érintett terület belterületen (kisvárosias térségben található, így néhány kivételtől eltekintve országos, vagy térségi övezet nem érinti).

### a) A 2014. január 1.-től hatályos OTrT módosítás hatása a településre:

*A korábban hatályos OTrT részlete*



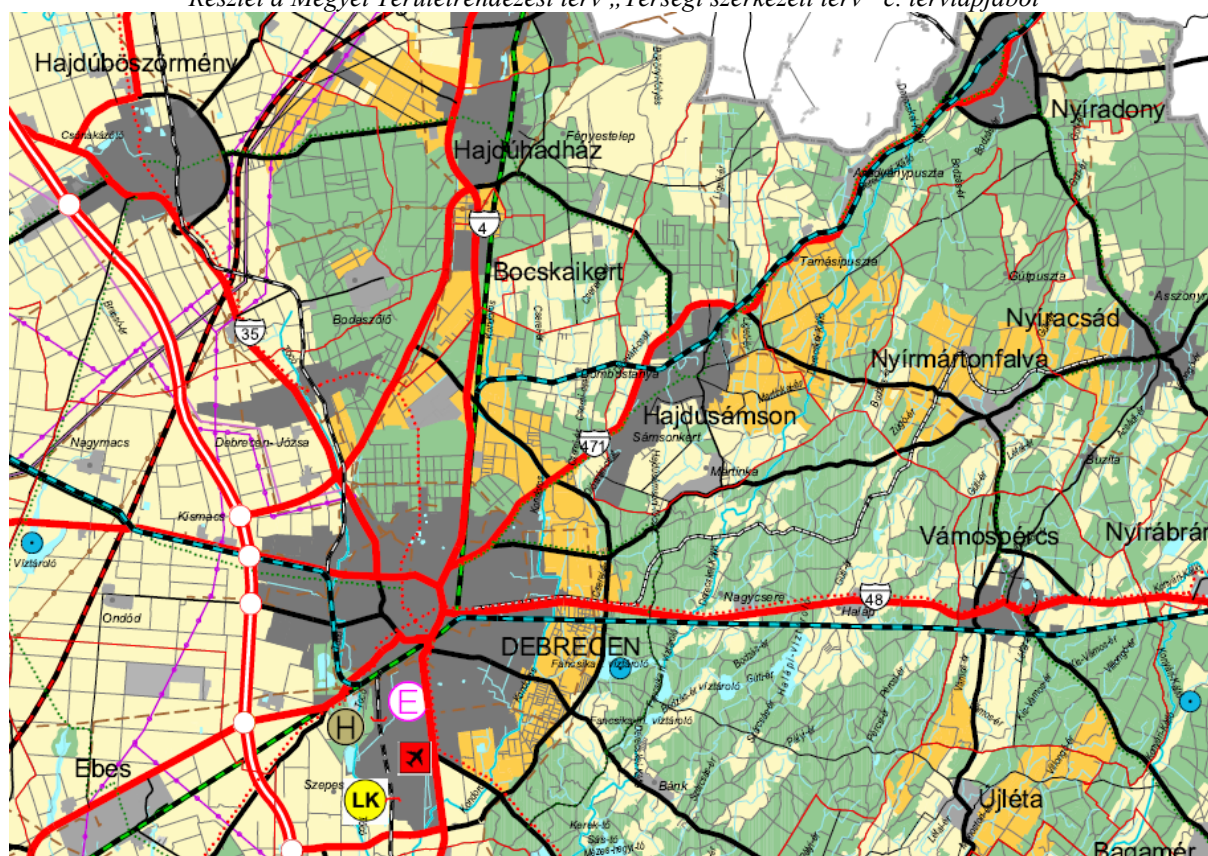
*A jelenleg hatályos OTrT részlete (Az ország szerkezeti terve)*

Az OTrT 2014. január 1.-ől hatályos módosítása megtartotta a települést északi oldalon elkerülő 471 sz. főút nyomvonalát. Ezen kívül új országos infrastruktúra a várost nem érinti. Jelentősen kiterjesztésre került a települési térség területe, mely korábban csak szimbólummal, most pedig valós kiterjedésével van ábrázolva. A 471 sz. út elkerülő szakaszának északi oldalán a korábban mezőgazdasági térségként kijelölt területek erdőgazdasági térségként lettek meghatározva. Az igazgatási terület délkeleti szélén vízgazdálkodási térséget jelöl a OTrT módosítása, mely a korábban hatályos terven nem volt ábrázolva.

A 2012. évi 2. számú módosítás által érintett terület települési térségbe sorolt, figyelembe veendő országos infrastruktúra nem érinti, így az összhang biztosított.

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

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



### TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

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

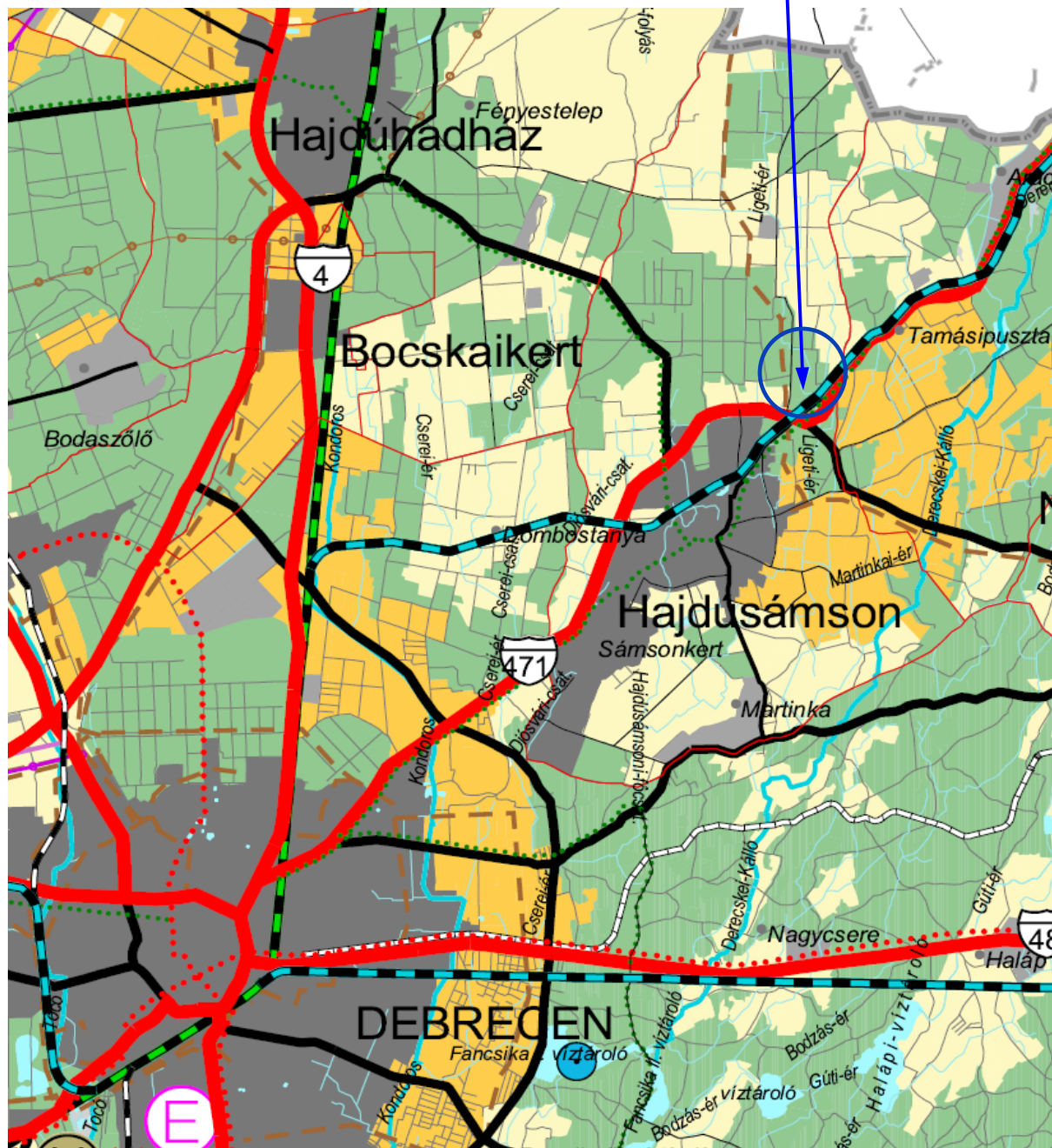
### ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK ÉS ÉPÍTMÉNYEIK

- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Térségi jelentőségű mellékút
- Gyorsforgalmi út csomópontja
- ⊗ Gyorsforgalmi úton, főúton és vasúti törzshálózaton lévő nagy hid
- ⊗ Térségi mellékúton és vasúti mellékvonalon lévő hid
- Nagysebességű vasútvonal
- A transeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
- Egyéb országos törzshálózati vasútvonal
- Vasúti mellékvonal
- Keskény nyomtávú vasútvonal
- ⋯ Országos kerékpárút törzshálózat eleme
- ⋯ Térségi kerékpárút-hálózat eleme

### ENERGIA HÁLÓZATOK ÉS ÉPÍTMÉNYEK

- ⓔ Erőmű
- 750 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- Átviteli bofolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat
- Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték
- Térségi szénhidrogén szállító vezeték
- VÍZGAZDÁLKODÁS ÉPÍTMÉNYEI
- Országos jelentőségű öntözőcsatorna
- Térségi belvíz- és öntözőcsatorna
- ⊗ Szükségtározó
- 10 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogattal tervezhető tározási lehetőség
- 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó és 10 millió m<sup>3</sup>-nél kisebb tározási lehetőség
- ⊗ Folyami nagyműtárgy
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
- Másodrendű árvízvédelmi védvonal
- EGYÉB ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG
- LK Térségi jelentőségű logisztikai központ
- ⓔ Térségi hulladéklerakó hely

A felsőbb szintű tervekkel való egyezőség vizsgálata szempontjából a 2010. év szeptemberében megyei közgyűlés által elfogadott Megyei Területrendezési tervet is vizsgálni szükséges. A megyei TrT térségi szerkezeti tervében, a jelen rendezési tervmódosítás által érintett terület, mint erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térség szerepel. Országos, vagy térségi jelentőségű infrastruktúra a módosításra tervezett területeket nem érinti.



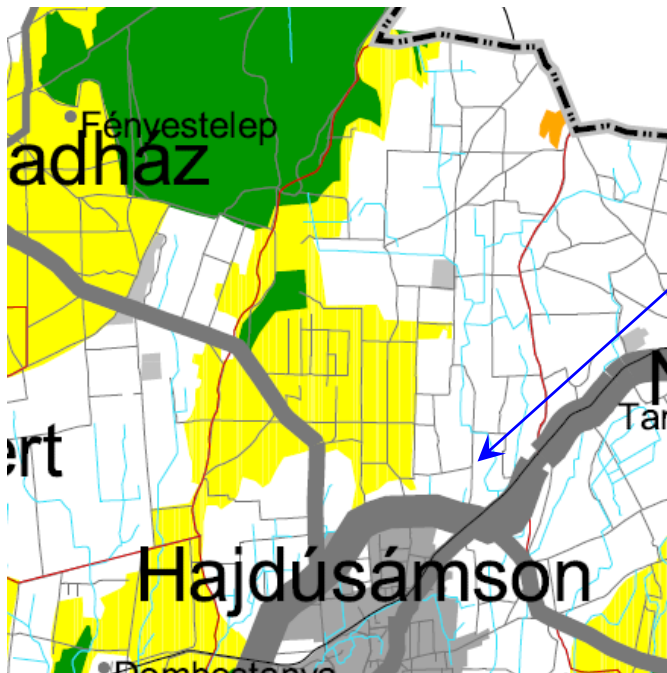
Részlet a Megyei Területrendezési terv „Térségi szerkezeti terv” c. tervlapjából

Az OTrT 2014. január 1.-től hatályos módosítása Hajdúsámson vonatkozásában az erdőgazdálkodási térség arányát csökkentette, a mezőgazdasági térségét pedig ezzel arányosan növelte. A megyei TrT módosítása ezzel összhangban még nem történt meg. A településrendezési terv 2014. évi 3. számú módosítása során a településszerkezeti terv 10,1 ha tervezett erdő területfelhasználás szüntet meg (7,1 ha mezőgazdasági felhasználásba 3,0 ha területet mezőgazdasági üzemi területbe sorol), és helyette 6,0 ha új erdő terület felhasználást tervez (4,7 ha mezőgazdasági felhasználású területet és 1,3 ha mezőgazdasági üzemi területfelhasználásba sorolt területet sorol át erdő területfelhasználásba.)

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

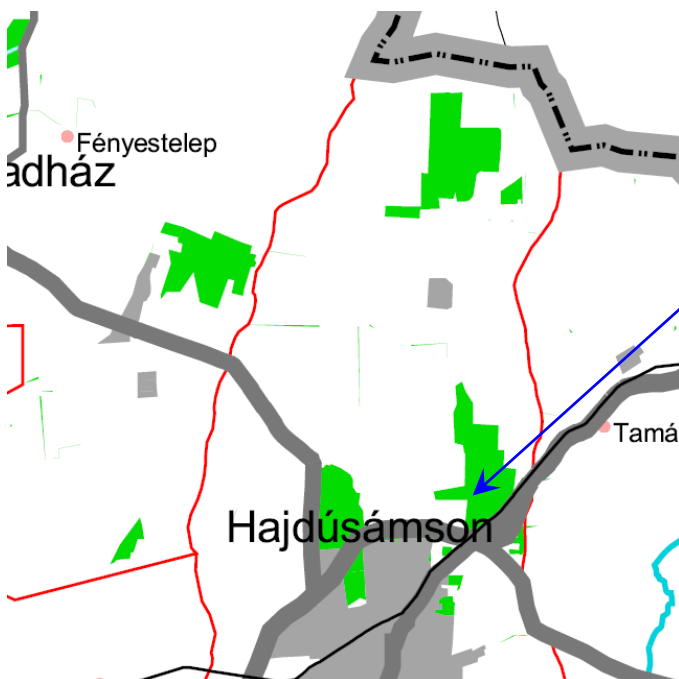
Hajdúsámson közigazgatási területét érintő megyei és országos övezetek, melyek közül a 2014. évi 3. sz. módosítás területét az aláhúzással jelöltek érintik:

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



Ökológiai hálózat övezetei.

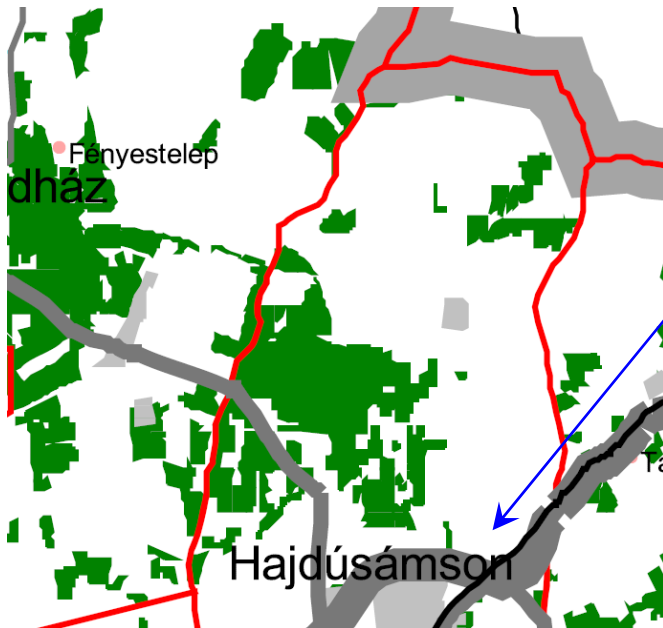
A módosítással érintett területet az övezet nem érinti.



Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete:

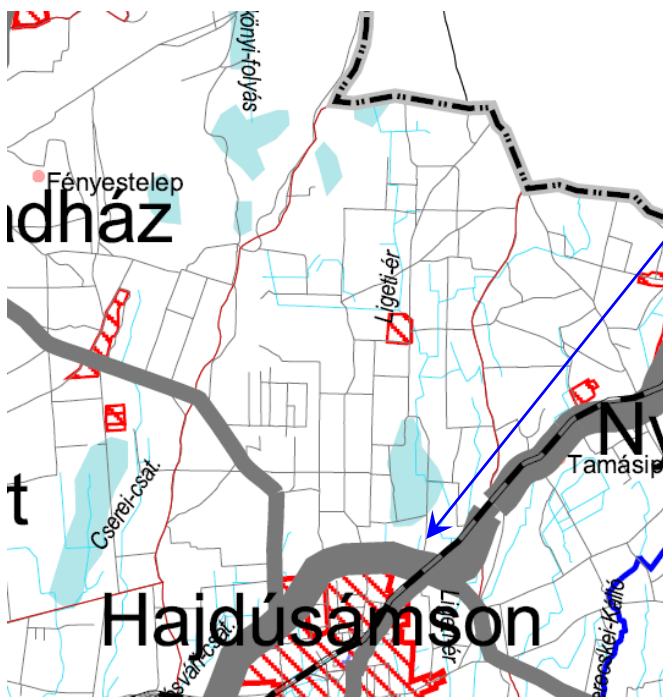
A módosításra tervezett területet a térségi övezet érinti.

A vonatkozó övezeti szabály ajánlásként fogalmazza meg az erdő területfelhasználás (erdőövezet) településrendezési tervi kijelölését. Jelen esetben a tulajdonosi, gazdasági érdek, a meglévő mezőgazdasági vállalkozás fejleszthetősége kellő indokul szolgál az ajánlás más területen történő érvényesítésére.



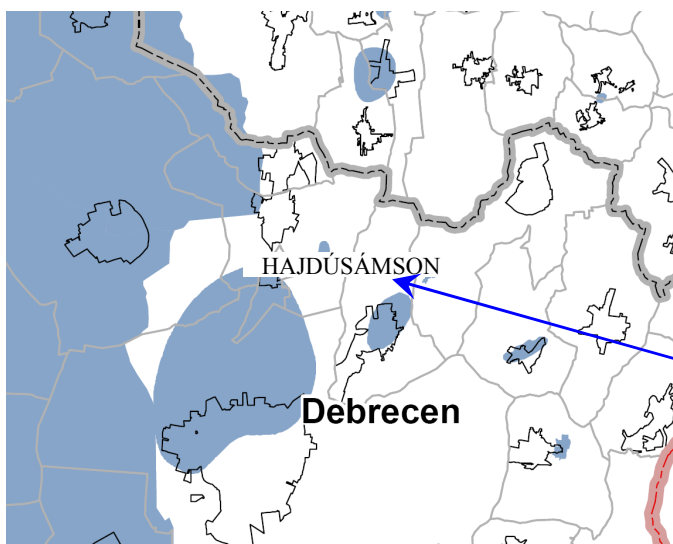
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete:

A módosítással érintett területeket az övezet nem érinti.



Rendszeresen belvízjárta terület térségi övezete:

A módosítással érintett területeket az övezet nem érinti.



Országos vízminőségvédelmi övezet  
(A Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete eltörlésre került!)

Az új országos övezet a módosításra tervezett területet nem érinti. (A módosítás által kijelölt új beépítésre szánt terület, az övezeten kívül helyezkedik el!)

## 2) KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK:

A módosítás az L-Trade Kft. Hajdúsámson-Mikótelek 0248/3 hrsz.-ú területén lévő állattartó telepének újbóli bővítéséhez szükséges területeket érinti. A Kft. a terület tulajdonosaként kezdeményezte a módosítást. A módosítás alapján a 0248/3 hrsz.-területen belül két részterület besorolásának változtatása következik be.

A módosítás egyik eleme a meglévő állattartó teleptől északra az Eg erdőgazdasági övezeti földterületből 2 ha nagyságú területen Kmü (különleges mezőgazdasági üzemi terület) övezet kijelölését határozza meg.

A másik módosítás ugyanezen földterület Eg erdőgazdasági besorolású (de tényleges használata alapján szántó) területből 7 ha kiterjedéssel mezőgazdasági övezet kerüljön visszaállításra.

Tekintettel arra, hogy e két módosítás a biológiai aktivitásérték (BAÉ) csökkenését eredményezné, a Kft. ennek ellentételezése céljából a 0248/3 hrsz.-ú ingatlanon lévő Kmü besorolású központi telephelytől DK-re lévő részén az időközben beerdősített területet Kmü-ből Ev védőerdő övezetbe kéri átsorolni.

További célként megjelölte az érintett területektől északra lévő 0244/4 hrsz.-ú, Msz övezeti terület Eg övezetbe sorolásának lehetőségét. Ezen módosításokkal a BAÉ egyenlege pozitív mérleget fog mutatni.

A módosításokkal kapcsolatban a megkeresett államigazgatási szerveknek nem volt kifogása, az egyes hatósági észrevételeket, vagy javaslatot a tervmódosítás figyelembe vette.

### a) Települési környezet

A módosítás által érintett terület Hajdúsámson ÉK-i részén, közvetlen a 110-es (Debrecen-Mátészalka) vasút és a tervezett 471-es elkerülő csomópontja mellett, a 0248/3 hrsz.-ú ingatlan területe.

A területre vonatkozó környezet-, és vízvédelmi előírások:

- Amennyiben a módosítással érintett területen a fejlesztések eredményeként olyan tevékenység, annak olyan kapacitás-, vagy terület-igénybevételi változása következik be, amely a 314/2005. (XII. 25.) Korm. r. hatálya alá tartozik, a tevékenység, vagy terület-igénybevétel csak környezetvédelmi, vagy egységes környezethasználati engedély alapján végezhető.

- A területen folytatott állattartás bűzhatása vonatkozásában a fentebb jelzett engedélyekhez kötött tevékenység esetében a 306/2010. (XII. 23.) Korm. r. 5. § (3) bek. alapján min. 300 m-es levegővédelmi övezetet kell kialakítani. A védelmi övezetben nem helyezhető el lakó-, üdülő-, oktatási-, nevelési-, egészségügyi-, szociális- és igazgatási épület. Elhelyezhető viszont a légszennyező forrás működésével összefüggő építmény.

- A 0248/3 hrsz.-ú területen Hajdúsámson 77 B erdőtervi jelű erdőrészlet, továbbá a 76 A, B, C, D, E, I, NY1, 77 D erdőtervi jelű erdőrészletek érintette. A módosítás azonban nem ellentétes az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvényi előírásokkal.

- Az érintett terület a 27/2006. (II. 7.) Korm. r. szerint nitrát-érzékenynek minősül.

- A módosítások által érintett terület a „2-17” jelű Hortobágy-Berettyó alegység, a Kati és Gúti-ér felszíni víztest vízgyűjtő területére esik.

- Az OTRT alapján a területet lefedi az országos vízminőség-védelmi terület övezete.
- A módosítással érintett terület Hajdúsámson vízmű ivóvízbázisának 50 éves elérési idejű védőidom felszíni vetületére esik.
- A 7/2005. (III. 1.) KvVM er., valamint a 219/2004. (VII. 21.) Korm. r. alapján az érintett térség a felszín alatti vizek és földtani közeg szempontjából fokozottan érzékeny.

Tekintettel arra, hogy a módosítások területének egy részén intenzív állattartási tevékenységet folytatnak, a fenti korlátozásokból adódó környezet-, és vízvédelmi követelményeket szigorúan be kell tartani.

A meglévő és fejleszteni kívánt Kmü övezet a meglévő infrastruktúrát veheti igénybe annak igény szerinti fejlesztésével.

*A település-környezeti feltételek biztosítottak, a módosítások hatásai a rendeltetésszerű használat és a törvényi előírások betartása mellett nem jelentősek.*

## **b) Levegőminőség-védelem**

A módosítással érintett terület levegőminőség tekintetében a többször módosított 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján a „Debrecen környéke 9. légszennyezettségi zónába” tartozik, ahol kén-dioxid és szén-monoxid és szilárd (PM10 arzén, kadmium, nikkel, ólom) vonatkozásában „F”, nitrogén-dioxid vonatkozásában „C”, benzol tekintetében „E”, PM10 és PM10 benz(a)piren vonatkozásában „D”, talajközeli ózon vonatkozásában „O-I” zónacsoporthoz tartozó légszennyezési határértékeknek kell teljesülni.

Az érintett területen a térség immissziós állapotának jelentősebb megváltozását (romlását) a 306/2010. (XII.23.) Korm. r., a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet, valamint a 23/2001. (XI.13.) KöM r. által előírt követelmények és levegőterheltségi határértékek betartásával kell elkerülni.

A hatályos terv szerinti területhasználatban a módosítás csak abban az esetben okoz érdemi változást, ha az állattartás intenzitásában jelentős módosulás következik be. Ez abban az esetben jelentős, ha a tartott létszám eléri a levegővédelmi övezet kijelölés kritériumát. Mivel ez konkrét engedélyhez kötött, a védelmi zóna kijelölése hatóságilag kerül meghatározásra.

A változások mindezekkel együtt is a környezeti levegő immissziós állapotában romlást nem okozhatnak, a kellően távoli, 550-600 m-re lévő belterületet nem érintik.

A területen csak a törvényben előírt légszennyezési határértékeknek megfelelő emissziójú tevékenységek és területhasználatok engedélyezhetők.

*A levegőkörnyezeti feltételek biztosítottak, a hatások a törvényi előírások keretein belül nem jelentősek.*

## **c) Zaj-, és rezgésvédelem**

Zajvédelmi vonatkozásban a termódosítással érintett területek zajvédelmi besorolását a fenti rendelet (a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) tartalmazza, illetve a rendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alkalmazandó.

A környezetben a 284/2007. rendelet alapján védendő lakóterület, vagy területhasználat nem helyezkedik el. Zajvédelmi szempontból megfelelő biztonságot jelent a levegővédelmi övezetre vonatkozó korlátozások figyelembe vétele.



A terület zajterhelési állapota a módosítás után nem változik (a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet mellékleteiben 4. kategória), így a környezetben elhelyezkedő területhasználatok esetében változatlan marad.

Az építési, üzemi és közlekedési zaj alakulására vonatkozóan a módosítás nincs hatással.

*A zajkörnyezeti feltételek biztosítottak, a hatások nem jelentősek.*

#### **d) Talaj-, és vízvédelem**

A talaj- és vízvédelem alapvető követelménye, hogy a környezethasználat és a területen működő létesítmények a lehető legkisebb szennyezési kockázatot jelentsék a talajra, a felszíni és felszín alatti vizekre és földtani közegre.

A terület a 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelet értelmében fokozottan érzékeny kategóriába tartozik.

A talaj-, a földtani közeg, a felszíni és felszín alatti vizek védelmét a 298/2007. (XI. 9.) Korm. rendelettel módosított 123/1997.(VII.18.)Korm. r., a 93/2007. (IV. 26.) Korm. rendelettel módosított 220/2004.(VII.21.)Korm. r., a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet, valamint a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendeletekben megadott minőségi és eljárási követelmények szerint kell biztosítani.

A területhasználatokkal szemben támasztott (az 1. Települési környezet pontban leírt) talaj-, és vízvédelmi követelmények a jelenlegi és a módosított övezetekben és a fejlesztések után sem változnak. A módosítás kapcsán rendeltetésszerű területhasználatból eredő kockázatos hatás előfordulása nem merül fel.

*A talaj-, és vízvédelem feltételei biztosítottak, a hatások nem jelentősek*

#### **e) Hulladékgazdálkodás**

A területen felmerülő hulladékgazdálkodási feladatokat a módosítás nem érinti. Az érintett területeken a felmerülő, illetve a területhasználatból eredő hulladékgazdálkodási feladatokat továbbra is a 2012. évi CLXXXV. tv. a hulladékról és végrehajtási kormányrendeletei szerint kell megvalósítani.

#### **f) Védőövezetek**

A Kmü övezetekben csak engedéllyel végezhető olyan tevékenység, amely a 314/2005. (XII. 25.) Korm. r. hatálya alá tartozik, illetve melyeknek a 306/2010. (XII. 23.) Korm. r., vagy az OTÉK szerinti védőövezetet kell kijelölni.

#### A.) TÁJRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

Hajdúsámson város településrendezési tervének 2014. évi tervezett módosítása során a település É-i külterületén működő libatelep (L-Trade Ker Kft) környezetében lévő területhasználat kijelöléseket érintő, valamint külterületi erdő kijelölés változtatási igény miatt válik szükségessé.

A változtatási igények külterületet érintenek.

#### Külterületek

Tervezett különleges mezőgazdasági üzemi terület, valamint erdő terület-bővítés kijelölése miatti változás érinti.

1. beavatkozási terület „A településtől É-ra mezőgazdasági és erdő terület különleges mezőgazdasági üzemi területté, ill. mezőgazdasági területek erdő területté átminősítése”

A tervezési terület értékelésénél kiinduló adatként a valós állapotot, a hatályos rendezési terv szerinti területhasználatot, vagy a földhivatali nyilvántartásban szereplő állapotot lehet figyelembe venni. Ezek közül a földhivatali nyilvántartás szerinti állapotot tekintettük mérvadónak.

A tervezési terület a várostól É-ra, meglévő, és jól üzemelő libatelep környezetében található. A részben szabadtéri állattartás, részben üzemi épületekben folytatott tartás a belterületről több, mint 1.000m-re folyik. A meglévő libanevelő telep szabadtéri állattartását É-i irányú terjeszkedés (a belterületről távolodva) szerint kívánja bővíteni. A telep és a város között meglévő két erdőfoltok jelenléte hasznos és előnyös, a nagyobb legelő terület kaszálóként való megjelenése szintén előnyös lehet a tájképi megjelenés szempontjából. Különösen előnyös a kis erdő foltok megjelenése az apróvadak élőhelyeinek biztosítása, valamint a szegélyhatások – így a tájkép gazdagodása – szempontjából.

A telepen belül nincs védő zöld zóna, mely is a telep emissziójának csökkentését szolgálhatná.

A faállomány csökkenthetné a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatná a környező területek vízháztartását.

A tervezési terület különböző felületein meglévő, jelentős nagyságú erdő foltok találhatóak. Az erdő területek klimatikus és élőhely biztosító hatása erősíti egymást, ezért fennmaradásuk fontos a tájkép szerkezetében, a szegély hatások mértékének fennmaradásában, az élőhelyek gyarapodásában. Különösen előnyös a kis erdő foltok megjelenése az apróvadak élőhelyeinek biztosítása, valamint a szegélyhatások – így a tájkép gazdagodása – szempontjából.

Előnyös lenne továbbá az üzemi területen belüli védő zöldterület fejlesztése-kialakítása, mely erősíti a telep környezettől való leválasztását, takarását.

A faállomány csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását.

## B.) TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### Külterületek

Tervezett különleges mezőgazdasági üzemi terület, valamint erdő terület-bővítés kijelölése miatti változás érinti.

1. beavatkozási terület „A településtől É-ra mezőgazdasági és erdő terület különleges mezőgazdasági üzemi területté, ill. mezőgazdasági területek erdő területté átminősítése”

Javasolt a tervezési terület melletti dűlőút mentén fasor telepítése, mely az állattartás körülményeinek klimatikus javításában ill. a tájba illesztésben is komoly szerepet tudna vállalni. A részben szabadtéri állattartás, részben üzemi épületekben folytatott tartás az erdőkkel, fasorokkal lehatárolt területen a tájból kitakarva folytatódhat.

Javasolt a legelő terület egységesítése, és az erdőfoltok növelése, mely változatosság előnyös lehet a tájképi megjelenés szempontjából. Különösen előnyös a kis erdő foltok megjelenése az apróvadak élőhelyeinek biztosítása, valamint a szegélyhatások – így a tájkép gazdagodása – szempontjából.

Javasolt a liba-telepen belül védő zöld zóna kialakítása, mely a telep emissziójának csökkentését és a tájba illesztést szolgálhatná.

A faállomány csökkenthetné a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatná a környező területek vízháztartását.

Javasolt az erdő foltok szegélyei mentén alacsony fákból-bokrokból álló bozótos létrehozása, mely különösen előnyös az apróvadak élőhelyeinek biztosítása, valamint a szegélyhatások – így a tájkép gazdagodása – szempontjából.

Előnyös lenne továbbá az üzemi területen belüli védő zöldterület fejlesztése-kialakítása, mely erősíti a telep környezettől való leválasztását, takarását.

A tervezett módosítások miatti biológiai aktivitás-érték hiányt erdőtelepítéssel lehet pótolni.

Javasolt a szükséges fásítások telepítésének elvégzéséhez rögzíteni a telekmegosztási, valamint az építési engedélyek megadását. A tervezett területhasznosítások nem állhatnak meg a tervek jóváhagyásának szintjén, hanem a település élhetősége, lakosság megtartó ereje miatt feltétlenül meg kell valósuljanak. A parkosítás és a fásítások tervezését arra jogosult táj- és kertépítész mérnök engedélyezési terve, ill. erdész mérnök erdőtelepítési terve alapján javasolt megkövetelni.

### **Javasolt tájrendezési szempontú intézkedések**

A javasolt védelmi célú fásítások, fasorok fontosak, nem maradhatnak meg terv szinten, hanem a mielőbbi telepítések kivitelezése elvárás. Javasolt a növény telepítések egy részének (fasor, erdősítések) végrehajtása után kiadni az építési engedélyeket. Ezen növényállományok telepítésének a települési és a természeti klímára, valamint a létminőségre gyakorolt hatása felbecsülhetetlen értékű.

A fásítások gazdálkodásában elő kell írni a szükséges technológiai utasításokat, melyek biztosítják a védendő értékek fennmaradását, kímélését.

A kísérő növényállományok növekedése jelentősen emelheti a táj és a település biológiai potenciálját és a biodiverzitás emelkedésének lehetőségét.

## Összefoglalás

A tervmódosítás települési-táji környezetre gyakorolt hatása (a lokális környezeti alaphelyzetek változásától) nem minősül jelentősnek. A környezeti hatások általánosan szinten tartó, vagy kedvezőbb környezeti állapotokat eredményeznek, mint az eredeti területhasználat jelentett.

A változtatások lokálisan az eredeti települési, táji környezetben a tájkép lényeges megváltoztatása nélkül valósítható meg és tartható fenn.

A tájrendezési vizsgálatot, illetve értékelést a jelenlegi szerkezeti terv terület felhasználási és szabályozási elemeiben bekövetkező változtatási igény tette indokolttá.

A tájrendezési vizsgálat azzal, hogy feltárta a tervezett terület felhasználások, illetve beépítések által várható környezeti hatások mértékét, megalapozta a tervmódosítás megvalósításának jogszabályi és környezetvédelmi lehetőségét.

*A terv és módosítása alapvetően nem eredményez az eredeti állapottól a megengedettnél kedvezőtlenebb környezeti hatásokat, így a hatásában távlatban elsősorban környezeti, tájképi, gazdasági, és társadalmi vonatkozásban minősül jelentősebbnek!*

A tájrendezési vizsgálat a tájhasznosítási érdekeket szem előtt tartva megfelelőnek tartja a szerkezeti és szabályozási tervi célokat, azokat megfelelő részletességgel törekedett leírni és minősíteni. A teljes részletességű leírást a Településszerkezeti és Szabályozási terv módosító anyaga tartalmazza!

A várható hatások tekintetében megoldhatatlan ellentmondásokat nem talált.

A terv összességében biztosítja a fenntartható fejlődés gazdasági, infrastrukturális, települési és társadalmi feltételeit. Megfogalmazza a környezeti és természeti, ökológiai értékekkel való hatékony gazdálkodás eszközeit, céljait.

***Összességében a tervmódosítás tájképre gyakorolt hatása a megengedett értékeken belüli változásokat eredményezi. Az elkészített tájrendezési vizsgálat, illetve tájrendezési értékelés a szerkezeti terv és szabályozási terv tájrendezési alátámasztó munkarészét megalapozó anyagként elfogadásra javasolt.***

***A tájrendezési értékelés alapján a területre vonatkozó szerkezeti és szabályozási terv módosítása elfogadásra javasolt.***

Megjegyzés!

A tájrendezési értékeléshez tartozó, szerkezeti és szabályozási tervlapot a településrendezési tervdokumentáció tartalmazza!

Debrecen, 2014. 09. 03.

Zsila László  
Okl. táj- és kertépítész mérnök  
Tk-09-0583/16

### C.) A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSÁNAK IGAZOLÁSA:

Az erdőterület (tervezett erdőövezet bővítés) csökkenése, és a beépítésre szánt terület (mezőgazdasági-üzemi terület) növekedése a biológiai aktivitásérték csökkenését eredményezné, ha a településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználás változás képezné a biológiai aktivitásérték változás alapját. Tekintettel arra, hogy a földhivatali művelési ág nyilvántartás (a területek jelenlegi felhasználása) is képezheti a számítás alapját, és ez a módszer közelebb áll a valódi állapotokhoz, ez képezi az összehasonlítás alapját.

A biológiai aktivitásérték vonatkozó jogszabály szerinti szinten tartását részben biztosítja a társaság által javasolt, saját tulajdonát érintő további módosítás, melynek során a 0248/3 hrsz-ú mezőgazdasági üzemi terület délkeleti része (ahol erdőtelepítés történt) védő erdő övezetbe lenne átsorolva.

Ezen kívül további kompenzálás szükséges. Ez az üzemi területen belüli, felületminőségre vonatkozó kompenzációs szabályok bevezetésével, és (vagy) mezőgazdasági terület (területek) erdő övezetbe történő átsorolásával biztosítható. Itt azok a mezőgazdasági területek jöhetnek számításba, ahol a termőérték alacsony volta miatt, erdőtelepítések történtek, vagy történnek a közeljövőben. E mezőgazdasági övezetbe sorolt területek gazdasági erdő övezetbe történő átsorolása a tulajdonosok számára feltehetően nem járna hátránnyal. (Az érintett területek tulajdonosainak hozzájárulása mindenképpen szükséges!)

#### A biológiai aktivitásérték változása

#### Hajdúsámson város szabályozási tervének 2014. évi módosításakor

(A kiindulás alapja a földhivatalnál nyilvántartott művelési ág!)

Változás jele	Terület Nagysága (Ha)	Változásjellege	Biológiai aktivitásérték a változás előtt	Biológiai aktivitásérték a változás után	Biológiai aktivitásérték változása
1.	3,0	szántó-> Kmü	$3,0 \times 3,7 = 11,1$	$3,0 \times 0,7 = 2,1$	-9,0
2.	7,1	szántó-> Msz-1	$7,1 \times 3,7 = 26,3$	$7,1 \times 3,7 = 26,3$	0
3.	1,3	erdő-> Eg	$1,3 \times 9 = 11,7$	$1,3 \times 9 = 11,7$	0
4.	4,7	szántó-> Eg	$4,7 \times 3,7 = 17,4$	$4,7 \times 9 = 42,3$	+24,9
<b>A biológiai aktivitásérték összesített változása</b>					<b>+15,9</b>

A biológiai aktivitásérték szinten tartása a pozitív és negatív változásokat összegezve biztosított!

#### Földhivatalnál nyilvántartott művelési ág:

szántó – szántó terület

út – művelésből kivont terület

E – erdő terület

#### 4) ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Hajdúsámson Város Örökségvédelmi hatástanulmánya 2006. év augusztusában készült el, a településrendezési terv akkori módosításával egy időben.

A város örökségvédelmi hatástanulmányának jelen módosítással összefüggő kiegészítésére szintén nem volt szükség, az alábbi indokok miatt.

- A tervezési területen a helyi örökség védett, vagy védelemre érdemes értéke nem található.
- Az örökségvédelmi hivatal régészeti nyilvántartása nem érinti a tervezési területet.

A módosítással érintett területeken tervezett fejlesztések beindítását megelőzően, annak előkészítő szakaszában, a Kulturális Örökség Védelméről szóló törvénynek megfelelően, (amennyiben szükséges) kell régészeti munkarészt elkészíteni, az Örökségvédelmi Hivatal állásfoglalásának megfelelően.



- Műemléki környezet
- Régészeti nyilvántartásba vett terület
- Ex-lege védett terület
- Szabályozási tervmódosítással érintett területegység
- Területfelhasználásában változó terület