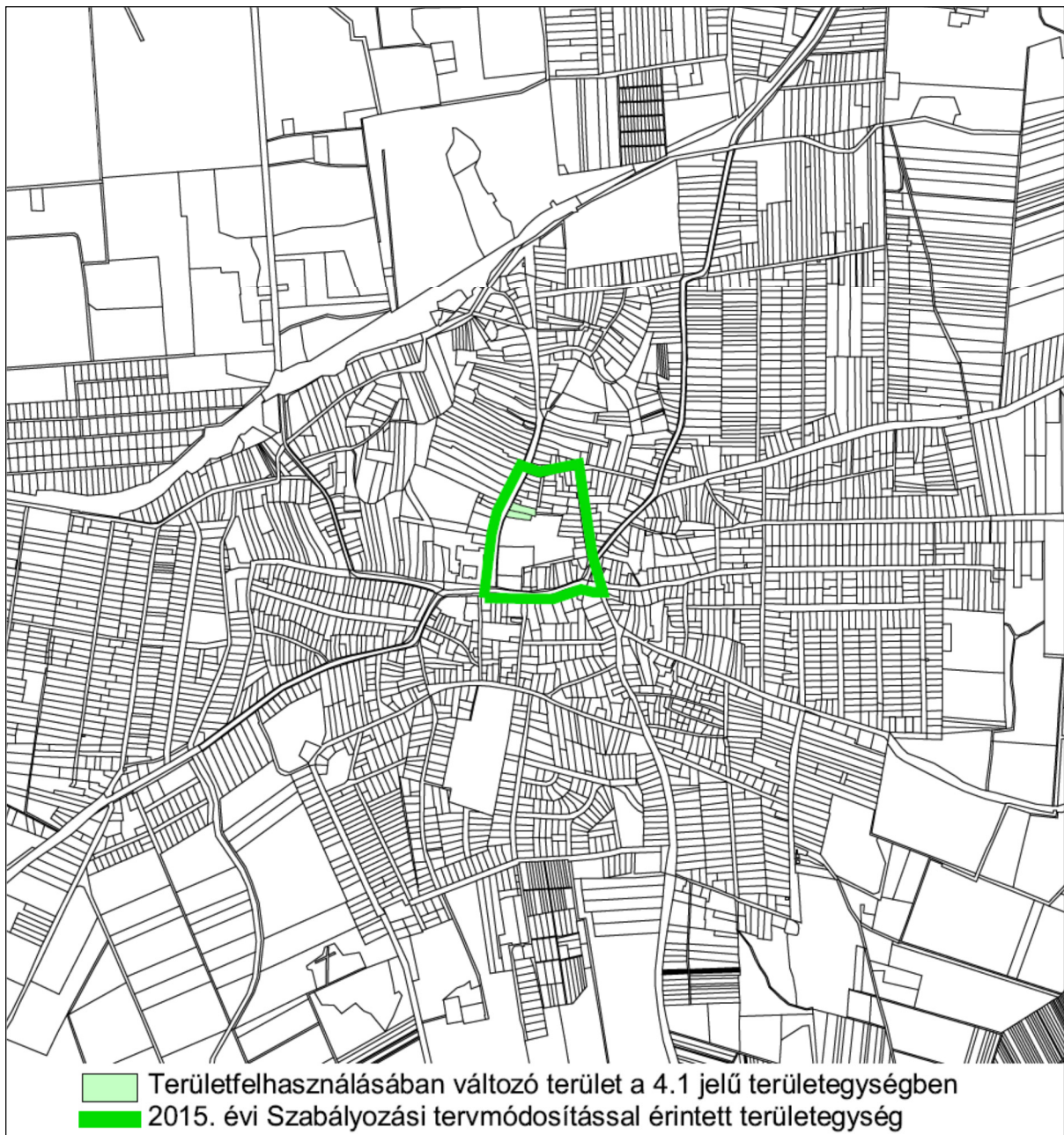


# HAJDÚSÁMSON VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### 2015. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

Önkormányzati óvoda fejlesztéshez kapcsolódó,  
1464-1465 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítás



1./ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK  
2./ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT- SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



**CÍVISTERV**  
**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

## 2015. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

Önkormányzati óvoda fejlesztéshez kapcsolódó,  
1464-1465 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítás

Vezető településtervező:

Zsemberi István  
TT/1 09-0016

Közlekedés tervező:

Gulyás Imre  
Tkö / 09-0057

Debrecen, 2015. május

Zsemberi István  
ügyvezető

# TARTALOMJEGYZÉK

Külzetlap, tartalomjegyzék

## 1.) Műleírás

- a) Bevezetés, megalapozó vizsgálat
- b) A módosítás célja és tervezete
- c) Magasabb szintű tervekkel való egyezőség vizsgálata
- d) Közlekedés fejlesztés

### Közmű ellátás:\*

A hatályos rendezési tervben meghatározott közművesítési igények, és azok fejlesztési javaslatai változatlanul érvényesek, módosításuk nem szükséges.

### Biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása:\*

A szabályozási terv jelen módosítása ugyan új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, de beépítésre szánt területté váló, korábban kiszolgáló útként szabályozott területrészt biológiai aktivitás értéke (0,5) megegyezik a településközpont vegyes terület biológiai aktivitásértékével. Így a biológiai aktivitásérték szinten tartását külön igazolni, azt számítással is alátámasztani, nem szükséges.

### Tájrendezés, zöldterület fejlesztés\*

A tervezett Hész módosításnak tájrendezési kihatásai nincsenek. Területfelhasználást tekintve zöldterületet nem érint a módosítás, de a tervezett bővítést, épület elhelyezést, annak műemlék ingatlanra gyakorolt hatásait, ide értve a az egykori kastély környezetét és parkosítását is a műemléki hivatallal külön egyeztetni kell, melyhez külön kertészeti terv készítése is indokolt!

### Örökségvédelem\*

Tervezett kiszolgáló út kerül megszüntetésre, és az általa érintett ingatlan kerül átsorolásra az egyik településközpont vegyes alövezetből egy másik alövezetbe. De a szabályozási terv ilyen jellegű tervezett módosítása az örökségi értékekre nincs kihatással.

## 2.) Rendelettervezet

Helyi építési szabályzat módosítása

A Hész. mellékletét képező Szabályozási terv módosítása.

SZ-2/4.1 - tervlap – jóváhagyást követően egybeszerkesztve az SZ-2-m –jelű belterület szabályozási tervlappal.

# 1. MŰLEÍRÁS

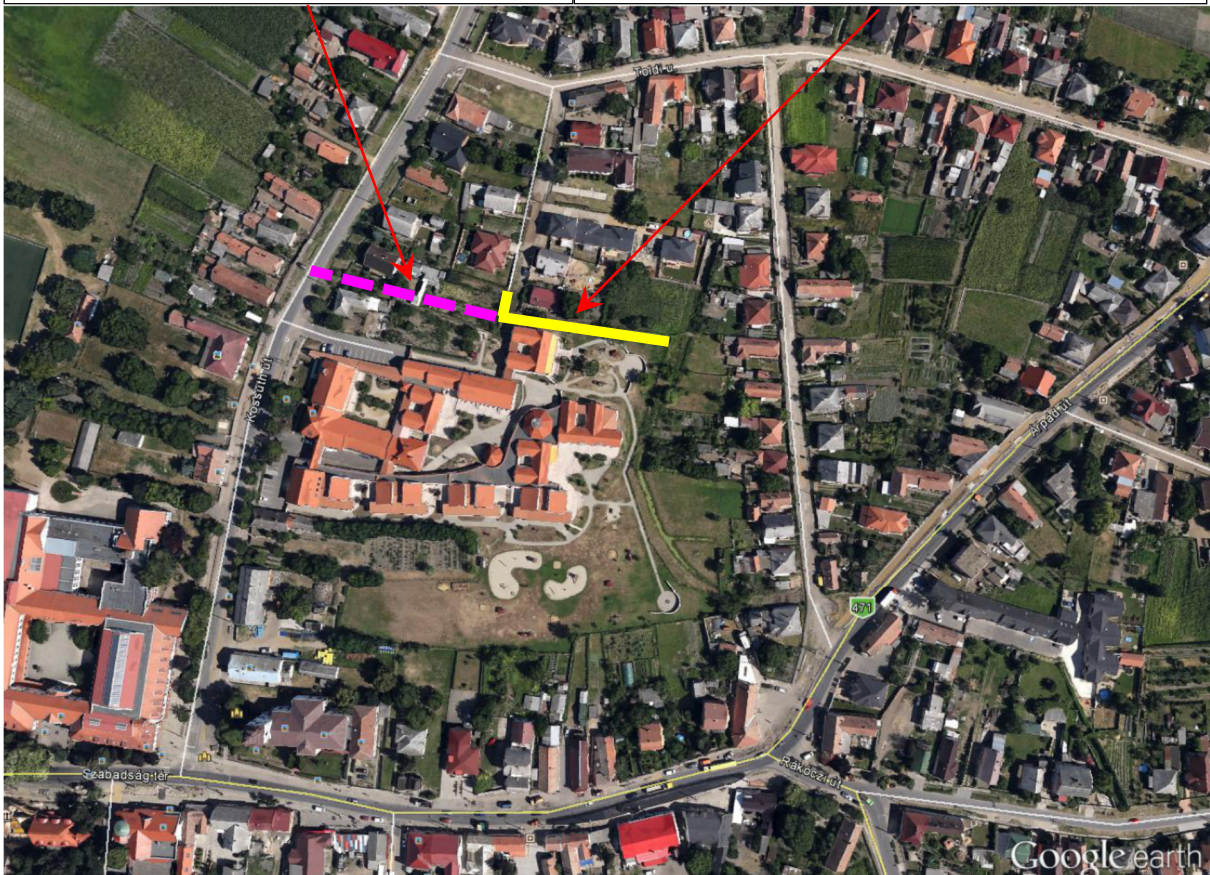
## a) Bevezetés, megalapozó vizsgálat

Hajdúsámson város Képviselő-testülete 2015. március 19.-én rendkívüli ülésen határozatot fogadott el, Hajdúsámson szabályozási tervének 4.1-jelű tömbjére vonatkozó módosításának megindításáról.

A képviselő testület elhatározta, hogy a településrendezési tervben az 1464 és 1465 hrsz-okat érintő tervezett utcát törli, erre vonatkozóan a szabályozási tervet módosítja. A Képviselő- testület elhatározta továbbá, hogy a rendezési terv módosításának hatálybalépését követően az 1464 és 1465 hrsz-ú ingatlanokat összevonja, az óvoda tervezett bővítéséhez újabb területrész biztosítva ezáltal.

*A Toldi zug – Kossuth utca közötti, jelen módosítás során elhagyni javasolt utca.*

*A Toldi zug tervezett (továbbra is javasolt) tovább vitele.*



A szabályozási terv módosításával érintett 4.1.-jelű (városközpont észak-keleti negyedét alkotó tömböt) a Kossuth- Toldi- Bocskai- Rákóczi utcák határolják. A tömb belső részét a település egészét ellátó óvoda intézménye foglalja el. A tömb északi részén található Toldi utca (zug) jelenleg zsákutcaként funkcionál, melyet a hatályos szabályozási terv kikötni javasol a Kossuth utcára, illetve tovább vezet keleti irányba, beépíthetővé téve ezáltal az 1436/2 hrsz-ú ingatlan, illetve lehetőséget adva magánút kiépítésével a Bocskai utcára nyíló hosszabb ingatlanok megosztására, telekvégének beépíthetőségére is.

Az óvoda ingatlanának délkeleti részét egy vízelvezető árok választja le az óvoda területének többi részétől, ahol telken belül kerítés is létesült.

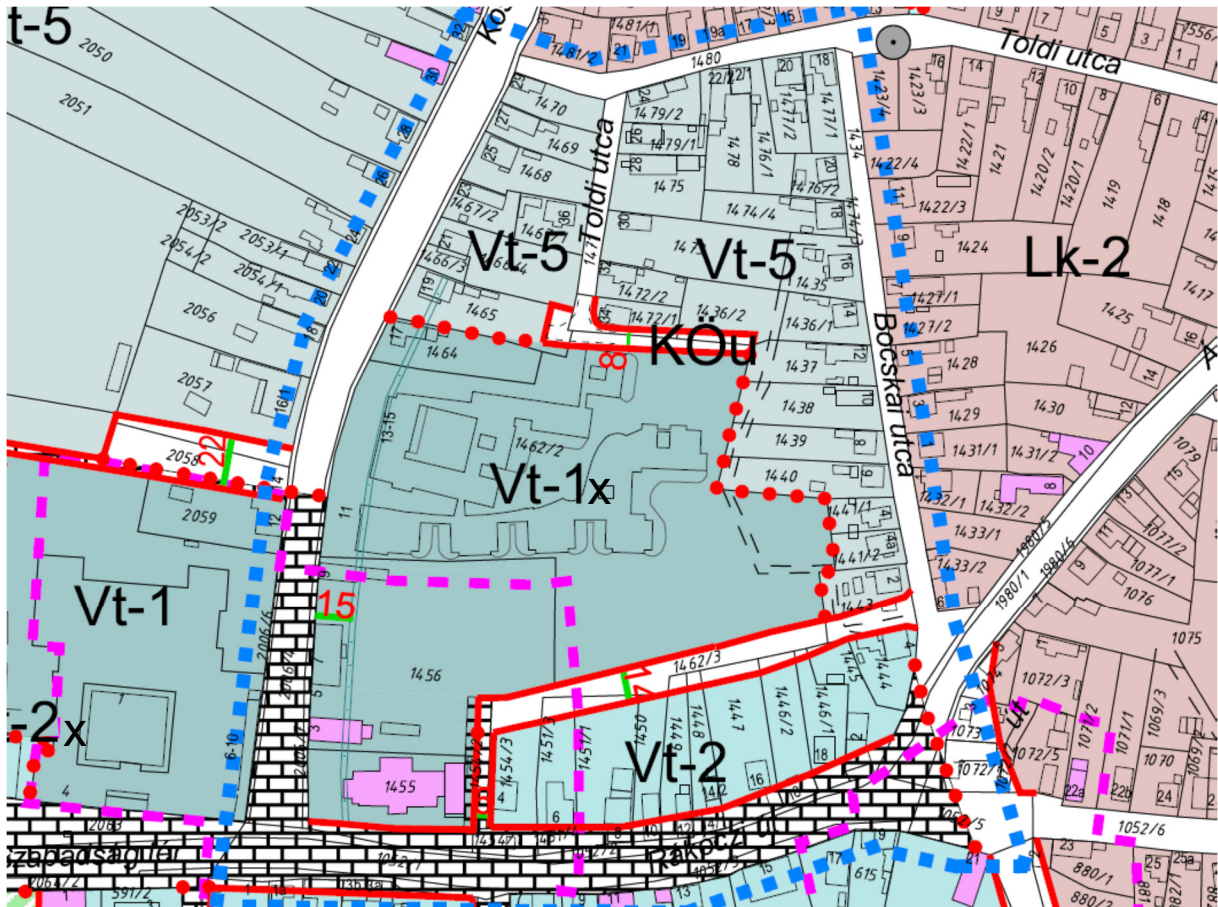
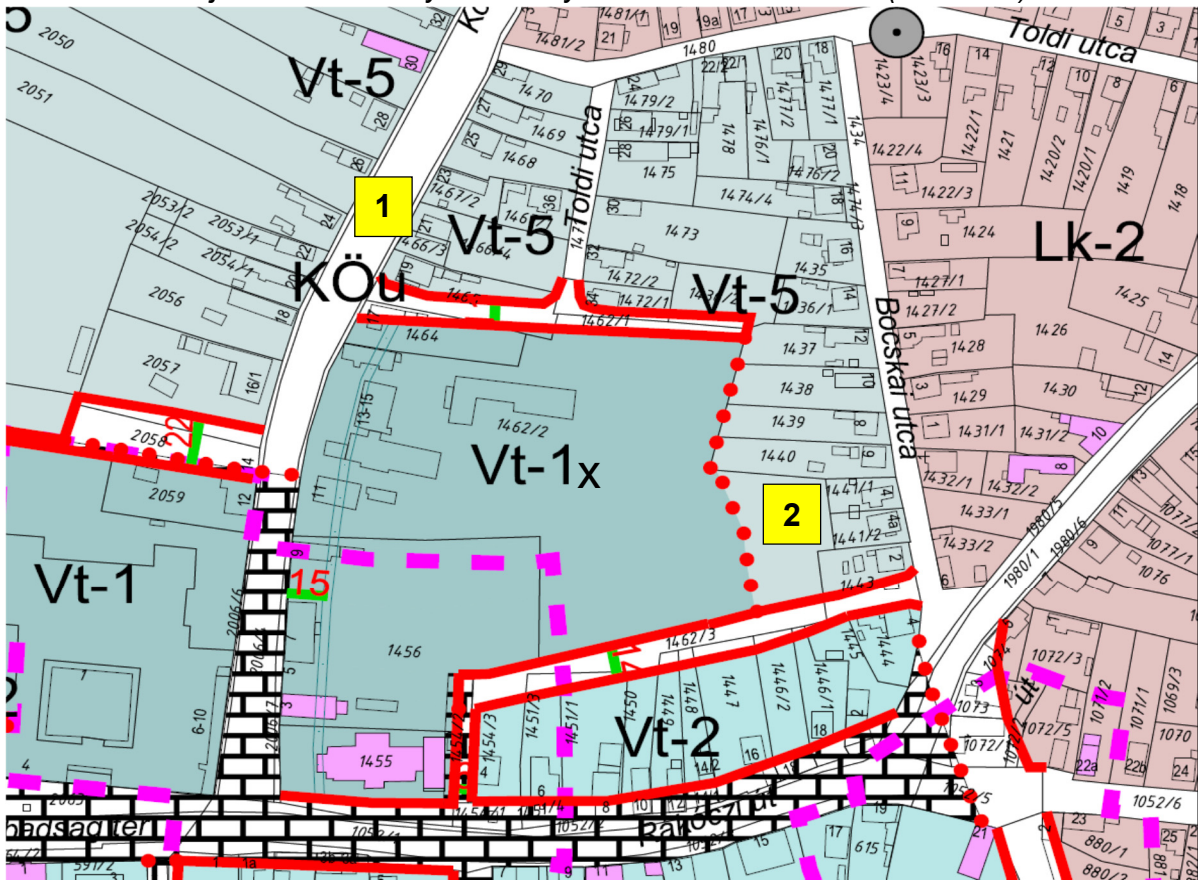
E területrészt a hatályos szabályozási terv a Bocskai utca felőli, lakóingatlanokhoz tervezi csatolni, ezáltal beépíthetővé téve az ingatlanokat, a telek belseje felől is. Jelen módosítás során, növelve a nagy létszámmal üzemelő óvoda zöldterületi lehetőségét e területrészt is az óvoda övezetéhez kerül visszacsatolásra. A vízvezető árok továbbra is megtartható, de a telken belüli védelemről továbbra is szükséges gondoskodni. (A telekrészt például óvodai konyhakertként, külön funkcióval bíró (játsszó) udvarként lehetne hasznosítani, ahová gyalogos hídon lehetne átjutni.)

#### **b) A módosítás célja és tervezete**

A módosítást (a Kossuth utca- Toldy utca között tervezett kiszolgáló út elhagyását) az óvoda tervezett bővítése teszi szükségessé. A 4.1. –jelű tömb szabályozása két elemében módosul.

- 1.) Elhagyásra kerül a Toldi zug és Kossuth utca között hatályos szabályozási tervben előirányzott utcanyitás. A tervezett utcanyitás elhagyása 1464 és 1465 Hrsz-ú ingatlanokat egyaránt érinti.
- 2.) Az óvoda ingatlanát érintő további módosítás a Bocskai utca 2, 4a, 4 számok közötti ingatlanok végéhez csatlakozó, jelenleg az óvoda területéhez tartozó ingatlan rész óvoda részeként történő megtartása. (A hatályos szabályozási terv az óvoda e délkeleti részét a Bocskai utca telekvégekhez csatolta, lehetőséget adva ezzel magánutca kialakítására, a telekvégek leválasztására, beépítésére.) Az óvodának a nagy gyermeklétszám miatt minden zöldterületre és beépítetlen telekterületre szüksége van.

Hajdúsámson hatályos szabályozási tervének részlete (4.1. tömb)



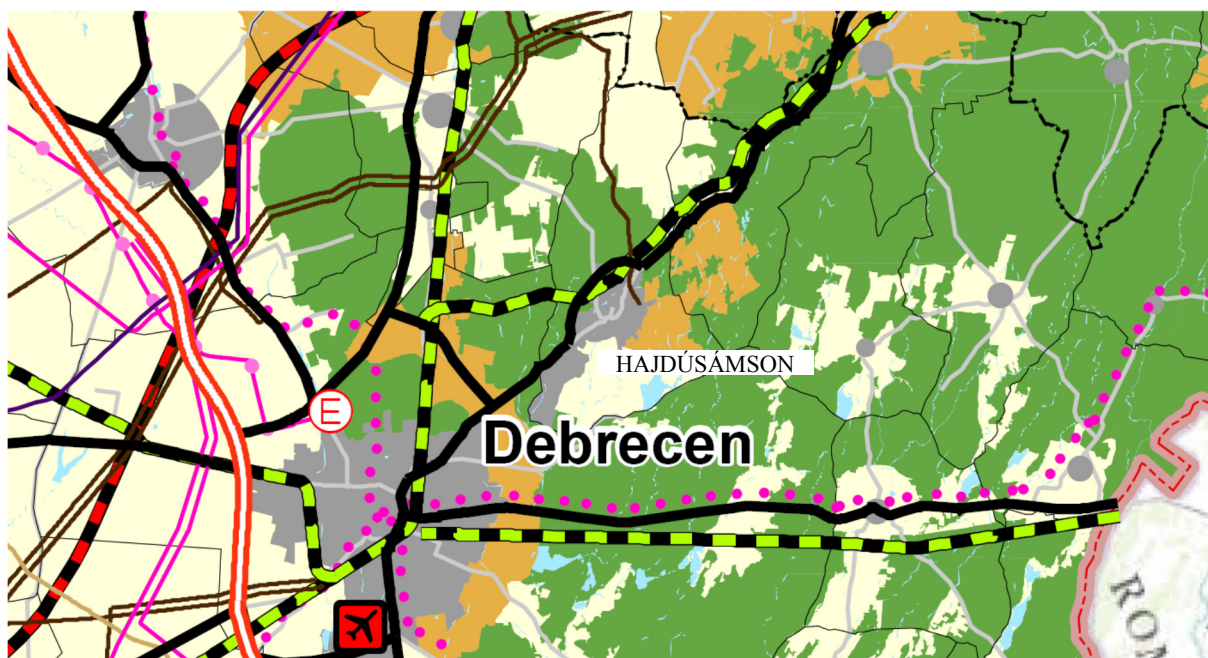
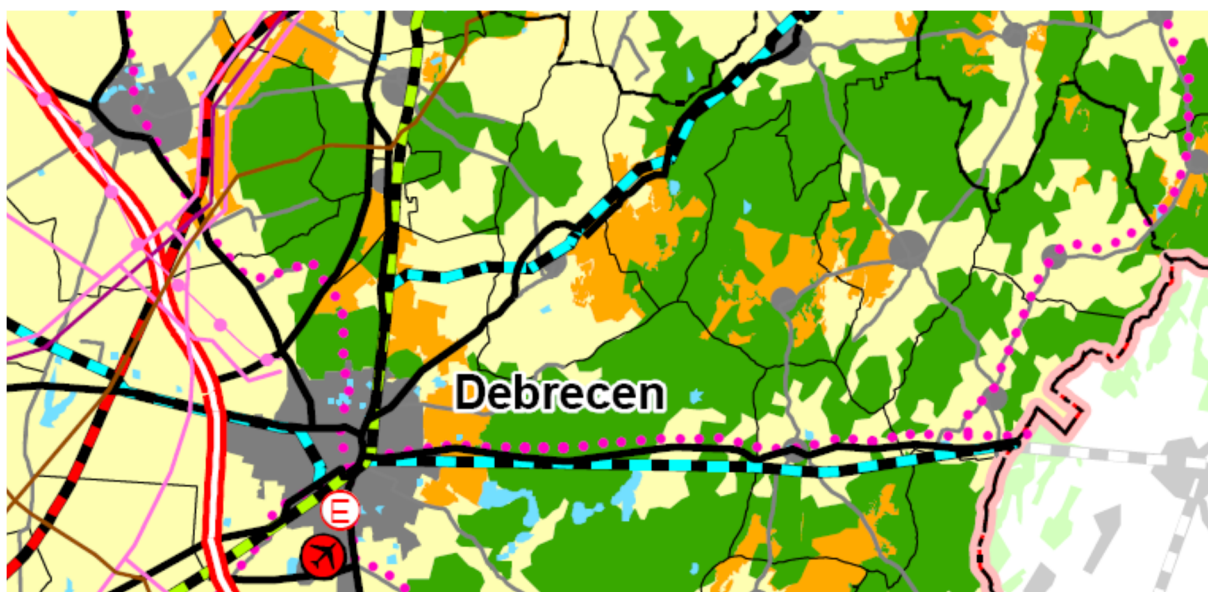
Hajdúsámson Szabályozási tervének 2015. évi- 1. sz. tervezett módosítása (részlet)

### c) Felsőbb szintű tervekkel való összhang igazolása

Hajdúsámson város településrendezési tervének 2007. évben jóváhagyott módosításának részeként elkészült a magasabb szintű tervekkel való egyezőséget igazoló munkarész. Jelen településrendezési termódosítás során a 2015. évi 1. 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 2014. január 1.-től hatályos OTrT módosítás hatása a településre:

*A korábban hatályos OTrT részlete*

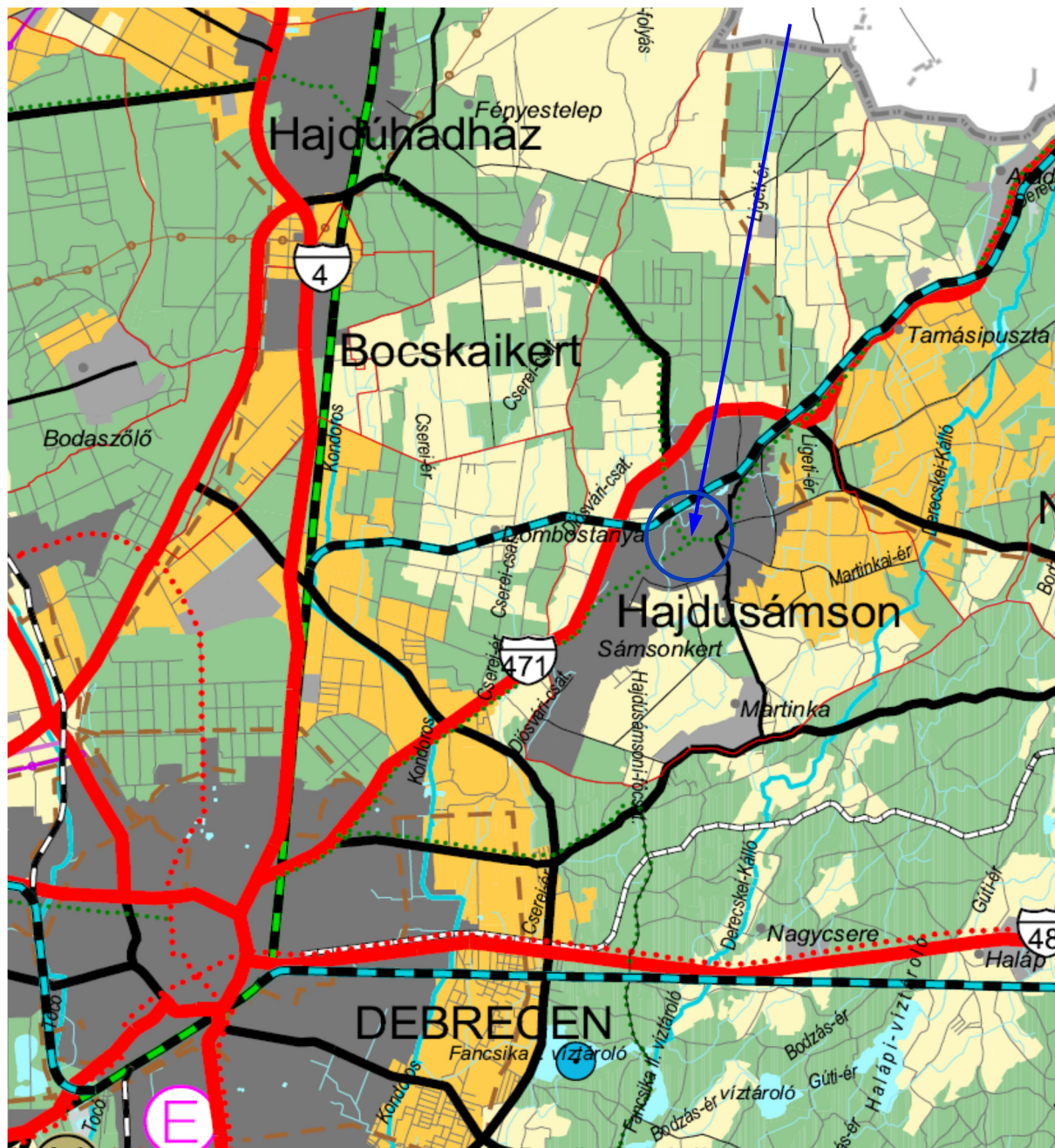


*A jelenleg hatályos OTrT részlete (Az ország szerkezeti terve)*





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 termódosítás által érintett terület, kisvárosias települési térség szerepel. Országos, vagy térségi jelentőségű infrastruktúra a módosításra tervezett területeket nem érinti.

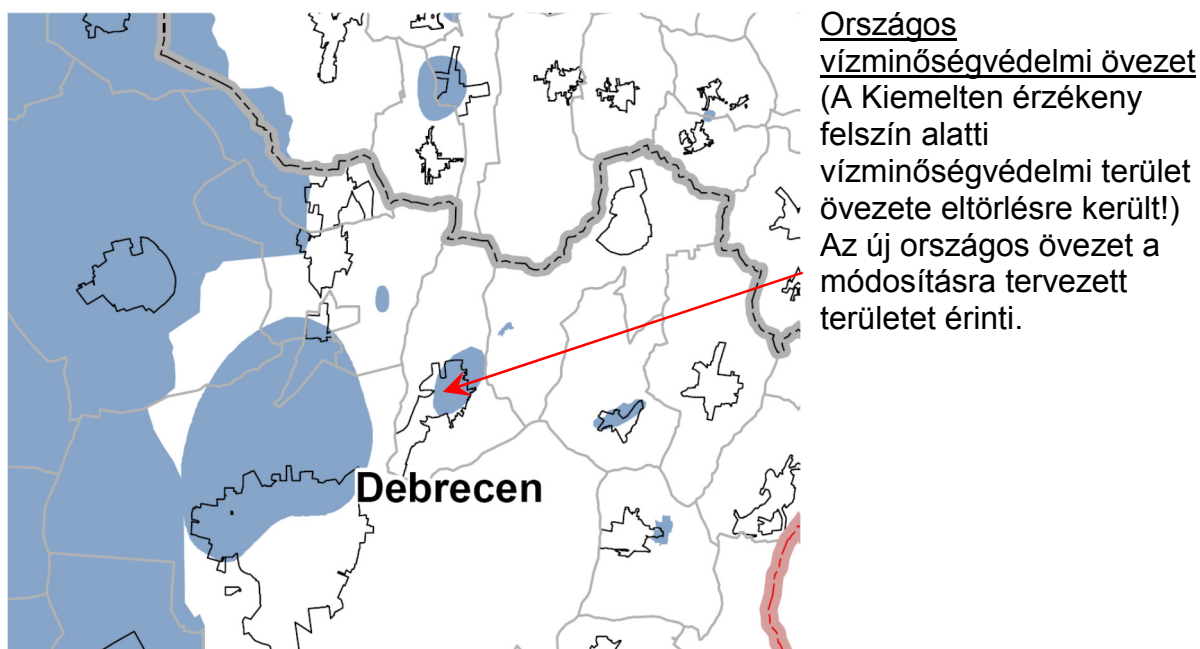


Részlet a Megyei Területrendezési terv „Térségi szerkezeti terv” c. tervlapjából

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

A tervezési területet egyetlen országos, vagy térségi övezet sem érinti. Kivételt a „együtt tervezhető térség” övezete jelent, mely az igazgatási terület érintettségében nyilvánul meg. Ezen övezeti érintettség a rendezési terv módosítása vonatkozásában semmilyen kötöttséget nem jelentett volna, de az OTTrT módosítása az övezetet eltörölte.

Az OTTrT módosítása által bevezetett új övezetek közül Hajdúsámson területét az alábbi olyan országos övezet érinti, mely a települési térséget is érintheti, így az érintettséget vizsgálni szükséges.

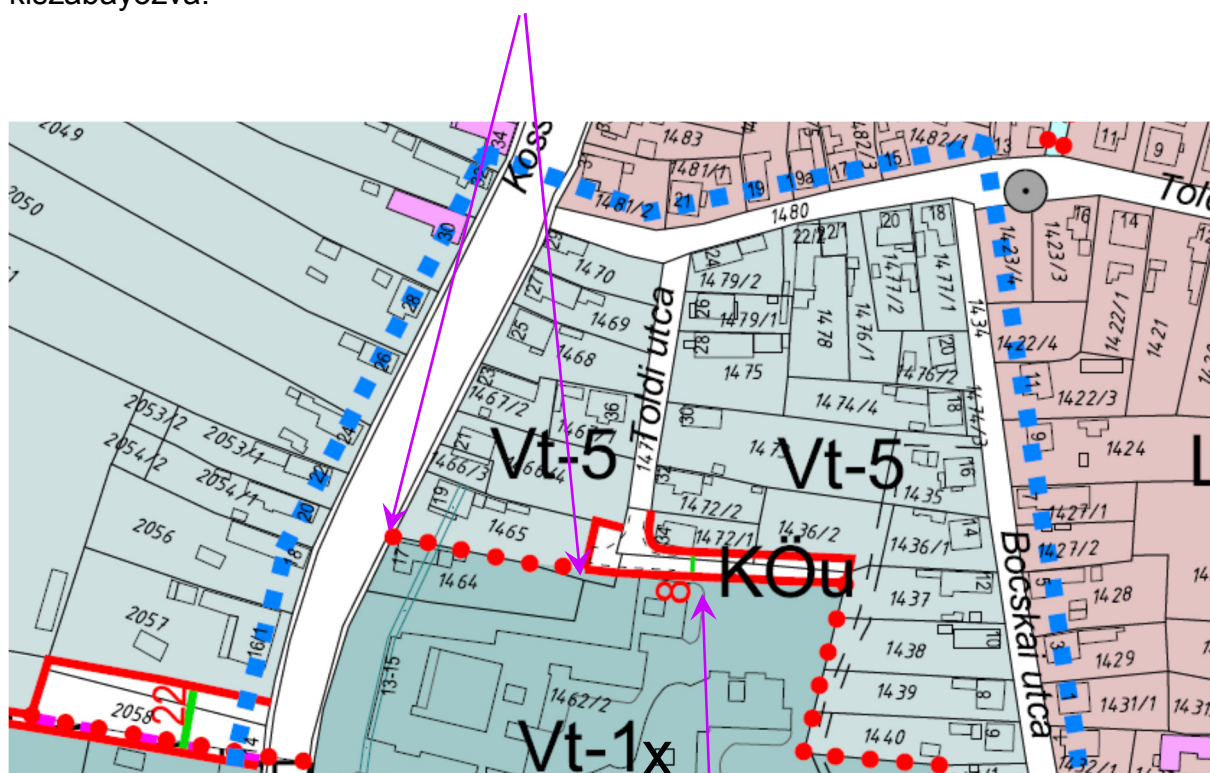


Az övezet területi lehatárolása a korábbi, felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezetével egyezik meg. A Hész. a vízvédelemmel kapcsolatos külön előírásokat jelenleg is tartalmaz! A szabályozási terv módosításának jellege (tervezett kiszolgáló utca elhagyása és az óvoda övezetéhez történő hozzá csatolása) a vízvédelemhez kapcsolódó további intézkedést, szabályozást nem tesz szükségessé.

#### d) Közlekedés fejlesztés

A Toldi utcából nyíló Toldi zug jelenleg 80 méter hosszúságú zsákutca. A hatályos szabályozási terv az utcát 20 méterrel tovább vezetve, nyugati irányban kikötést irányoz elő a Kossuth utcára, illetve keleti irányban a tömbbelső feltárását is elősegítő 70 méteres zsákutca szakaszt szabályoz ki.

A szabályozási terv jelen módosítása a Kossuth utcára kivezető szakasz elhagyására irányul. Bár a tervezett módosítás következtében a Toldi utca zsákutca jellege továbbra is megmarad, de a csekély forgalom miatt ez közlekedési nehézséget a jövőben sem fog okozni. Az utcában történő megfordulás érdekében a 1465 Hrsz-ú ingatlan Toldi utca felőli végéből 10 méteres sáv a közterület részeként lett kiszabályozva.



A keleti irányban tovább vezető új zsákutca szakasz csak egy ingatlan megközelítését szolgálja, de az önkormányzat az óvoda és lakóterület elválasztása miatt kérte ennek az útszakasznak közterületként, és nem lakóingatlan nyeles telekrészeként történő szabályozását (a kiszolgáló utca megtartását). Az óvoda építését megelőzően már a szabályozási terv által előírt telekalakítási kötelezettség betartásával került leválasztásra a 1462/1 hrsz-ú út.

## 2. RENDELET TERVEZET

### Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Hajdúsámson Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében 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 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási szerve
- Tiszántúli Környezetvédelmi, természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,
- HBm-i Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége,
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala
- Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Miskolci Bányakapitányság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Nemzeti Környezetügyi Intézet Tiszántúli Kirendeltsége
- Foster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ
- Országos Vízügyi Főigazgatóság

Véleményének kikérésével, továbbá a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze végső szakmai véleményének figyelembe vételével a következőket rendeli el:

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

## 1.§.

*Hész: 1.§.(4) A szabályozat mellékleteit képező tervlapok közül a 2015. évi 1. sz. módosítással érintett „Sz-2m” –jelű (Belterületi) szabályozási tervlap jelölése nem változik, a feltüntetett dátum azonosítja a módosítással egybeszerkesztett tervlapot. A jóváhagyást követően a tervlapon átvezetésre (egybeszerkesztésre) kerül a jelen rendelet megalkotásával együtt elfogadott, SZ-2/4.1. -jelű szabályozási terv 4.1.-jelű területegységre vonatkozó módosításai. Ezt követően az SZ-2/4.1.-jelű tervlap önállóan már nem használható.*

## 2.§.

Ez a rendelet a jóváhagyását követő 15. napon lép hatályba.

Hajdúsámson, 2015. ....

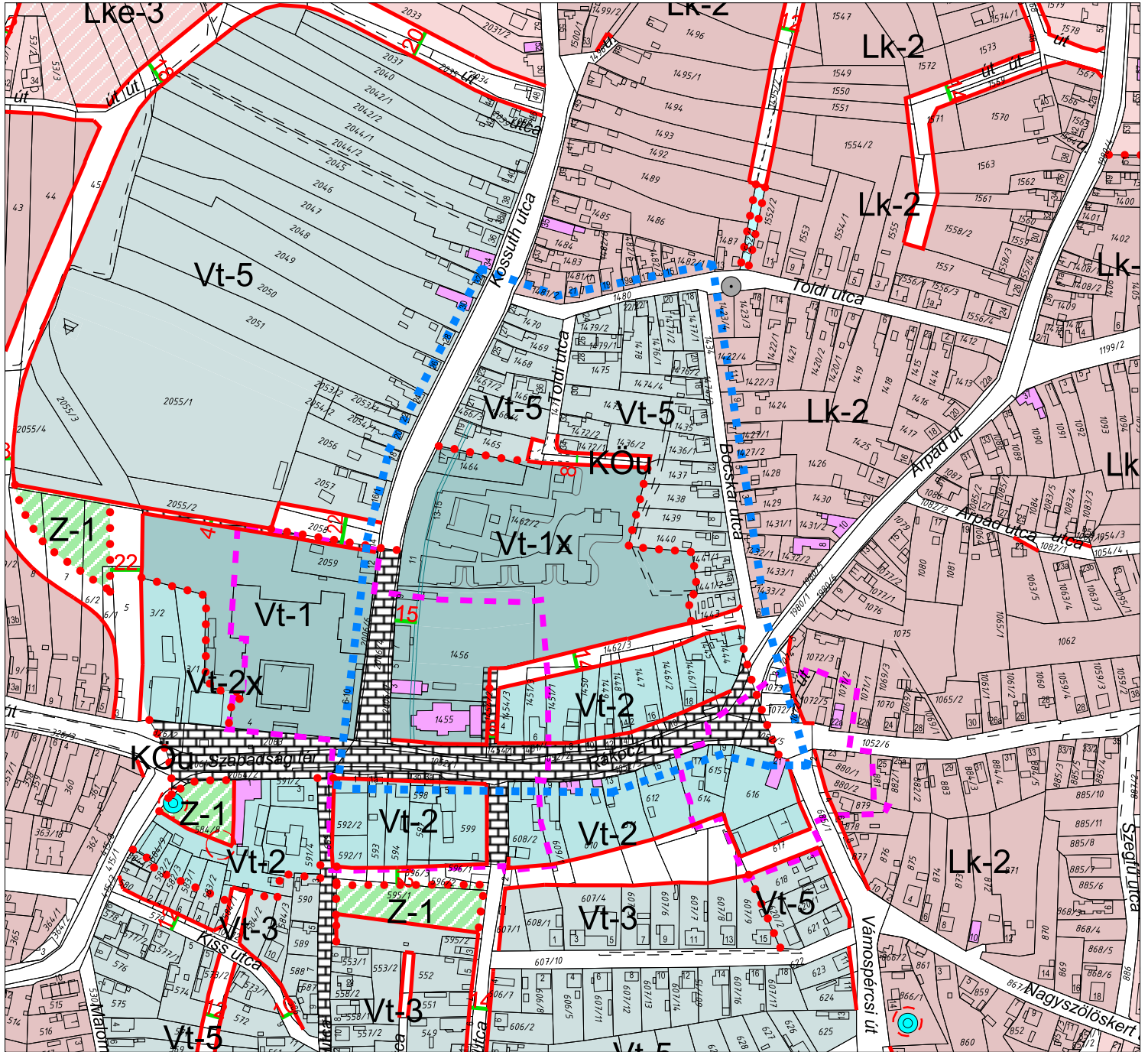
Bagolyné Szűcs Mariann  
jegyző

Antal Szabolcs  
polgármester

# HAJDÚSÁMSON VÁROS

## 4.1.-JELŰ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE M = 1:4000

A 2015. évi 1. számú, (1464 -1465 hrsz-ú földterülethez kapcsolódó) módosítás  
egyeztetési dokumentációja



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

A 2015. évi módosítással érintett terület állománya frissítve: 2015. 05.

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 TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVÉNEK 1465-1466. HRSZ. TERÜLETHEZ KAPCSOLÓDÓ MÓDOSÍTÁS		
Munkarész:		4.1 TÖMB SZABÁLYOZÁSI TERVE		Lépték: M=1:4000
ÜGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN			<i>Zsembéri István</i>
VEZ. TELFŐPÉLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1É-09-0016		<i>Zsembéri István</i>
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	KId-I(16)/09-0057		<i>Gulyás Imre</i>

## JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek:

Lakóterületek

### JELMAGYARÁZAT

#### SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK (JELÖLÉSEK)

- ■ ■ Érvényes szabályozási terv határa
- - - Védőtávolság
- +++ Beültetési kötelezettség határa (kötelező fásítás)
- XXX Övezeten belüli védőzóna
- ..... Vízbázis védőövezete (hidrogeológiai védőidom)
- Műemléki környezet
- Régészeti lelőhely
- Ex-lege védett terület
- Lakóövezeten belüli öko zöldterület
- Gyalogos övezet
- Védett természeti terület
- 18 Tervezett szabályozási vonal
- ..... Építési övezet, övezet határa
- Építési vonal
- Belterületi határ
- ..... Megmaradó belterületi határ
- ..... Megszűnő belterületi határ
- ..... Tervezett belterületi határ

#### TÁJÉKOZTATÓ (JELÖLÉSEK)

- Szennyvízátelövő (tájékoztató jelölés)
- Víznyelő (tájékoztató jelölés)
- Helyi értékvédelmi kataszterbe felvett épület
- Nyilvántartott homokbánya (Engedélyezett homok kitermelés)

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