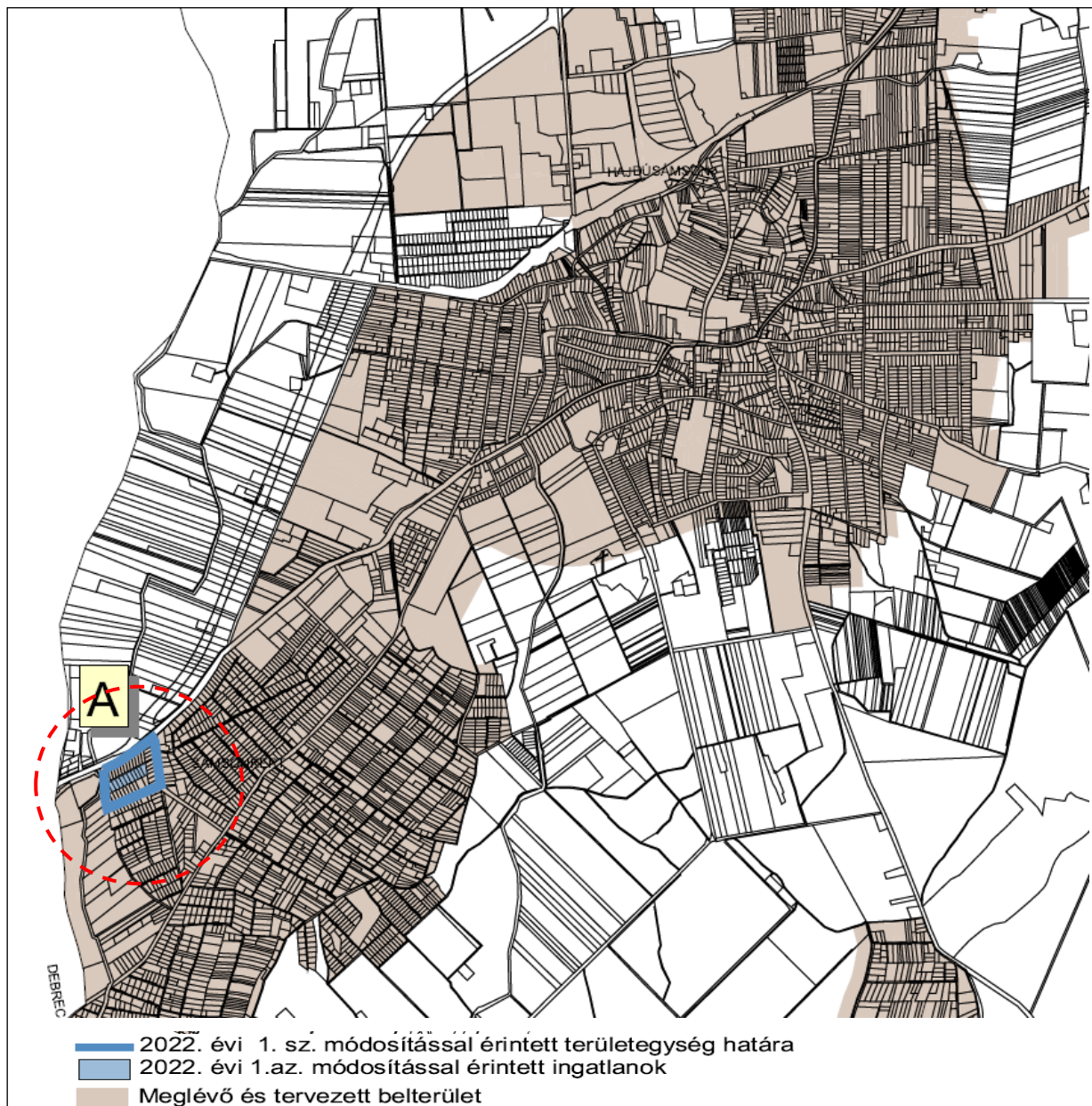


HAJDÚSÁMSON VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ 2022. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Hajdúsámson város Szabályozási tervének 2022. évi 1. számú, Krassói János és társai által kezdeményezett, Sámsonkert Homok utca déli oldalát érintő módosítása.
A 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet 42/A.§ szerinti „Állami főépítési eljárás”
Építési hely, építési vonal módosítása





CÍVISTERV
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

SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK

MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ

2022. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Hajdúsámson város Szabályozási tervének 2022. évi 1. számú, Krassói János és társai által kezdeményezett, Sámsonkert Homok utca déli oldalát érintő módosítása. A 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet 42/A.§ szerinti „Állami főépítési eljárás” Építési hely, építési vonal módosítása

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

Debrecen, 2022. május 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:	5
3) A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása (1.2.2.) .	7
II. SZABÁLYOZÁSI TERV,.....	11
HÉSZ MÓDOSÍTÁSA.....	11
1. Szabályozási koncepció (7.).....	12
III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:.....	15
1. Környezeti hatások és feltételek.....	16
2. A hatályos Településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása	16
3. Tájrendezés, zöldfelületi rendszer fejlesztése, Biológiai aktivitásérték változása.....	16
4. Örökségvédelem.....	16

TERVLAPOK JEGYZÉKE:

- **SZ-2/2022-a** A módosítással érintett „a” –jelű területegység szabályozási terve

I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

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

Terv címe:

Hajdúsámson Város Szabályozási tervének 2022. évi 1. számú, Krassói János és társai által kezdeményezett, Sámsonkert Homok utca déli oldalát érintő módosítása.

Terv típusa:

314/2012.(XI.8.) korm. Rendelet szerinti állami főépítészeti eljárás

314/2012.(XI.8.) Kr. 32.§ (6a) bekezdése, mely az állami főépítészeti eljárás alkalmazásának lehetőségeit, feltételeit határozza meg.

A Szabályozási terv kezdeményezett módosítása, melynek során a Sámsonkert Homok utca déli oldalán, szabályozási terven szereplő 10 méter előkert biztosítását előíró kötelező építési vonal törlésre kerül, a vonatkozó jogszabályok szerint, „állami főépítészeti eljárásban” történhet. A vonatkozó jogszabály lehetőséget ad erre, mert „*építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;*” történik.

Terv tartalma:

Hajdúsámson- Sámsonkerti városrész Szabályozási tervének módosítása, meghatározott területre vonatkozóan.

Tervezési terület:

A módosítás Hajdúsámson – Sámsonkert, Homok utca déli oldalán elhelyezkedő 9149- 9159 ig Hrsz-ú ingatlanokat érinti.

A terület a Sámsonkerti településrész északnyugati szélén, a 471. sz. főúttól mintegy 100 méter távolságra helyezkedik el.

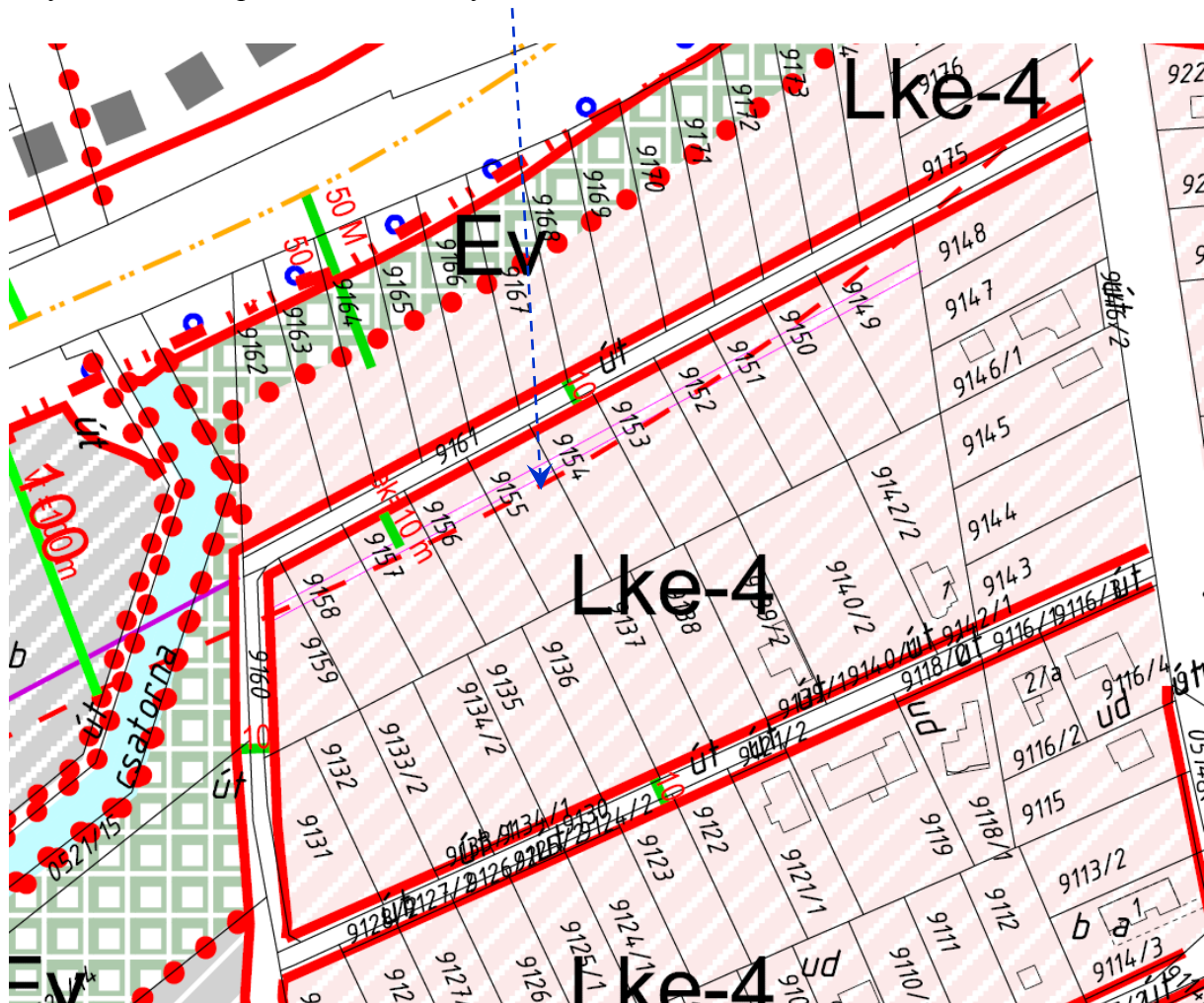
2) Előzmények, a terv célja, Az érintett területek rövid bemutatása:

Hajdúsámson város Településrendezési eszközeit 2004. évben fogadta el a város képviselő-testülete, mely azóta több alkalommal került módosításra. Hajdúsámson 2022. évi 1. számú módosítása egy területegységre készül, az érintett ingatlan tulajdonosok jelzésére és az önkormányzat előzetes egyetértő támogatásával.

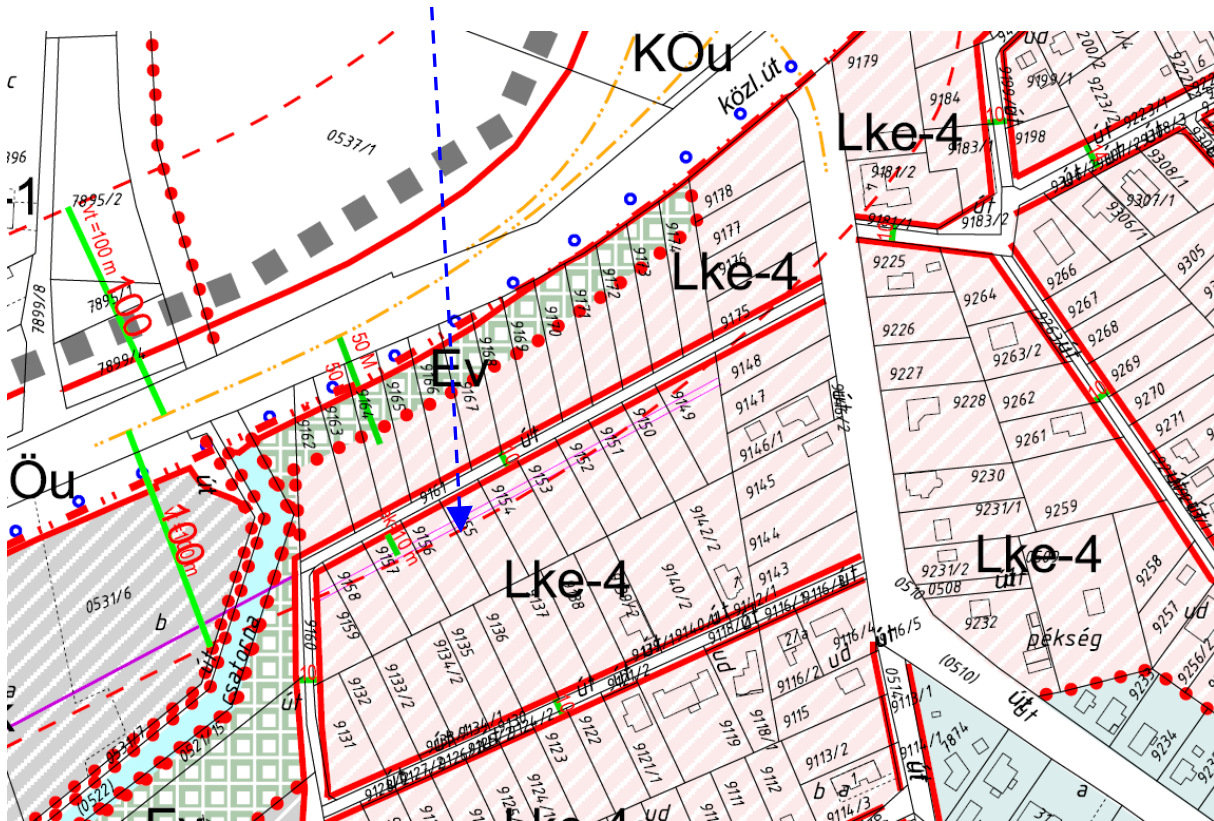
Hajdúsámson város Településrendezési eszközeit 2004. évben fogadta el a város képviselő-testülete, mely azóta több alkalommal került módosításra. Hajdúsámson 2022. évi 1. számú módosítása egy területegységre készül, az érintett ingatlan tulajdonosok jelzésére és kezdeményezésére.

Hajdúsámson város Településrendezési eszközeinek (Helyi építési szabályzatának – és mellékletét képező szabályozási tervének) 314/2012.(XI.8.) korm. Rendelet szerint „Állami főépítési eljárás” szerint történő, Hajdúsámson/ Sámsonkert Homok utca déli oldalán elhelyezkedő ingatlanokat érintően kerül módosításra.

A módosítás során, a szabályozási tervből törölni szükséges, az „Lke-4” építési övezetben általánosságban előírt 5 méteres előkert biztosításától eltérést jelentő 10 méteres előkert szabályzó, kötelező építési vonalat, melynek eredeti indoka már nem áll fenn.



Hajdúsámson- Sámsonkert Hatályos szabályozási terv részlete



*Hajdúsámson- Sámsonkert Hatályos szabályozási terv részlete
(A módosítás során, a kötelező építési vonal törlésre kerül, így az előkert mérete, az általános esetben előírt 5 méterre változik.)*

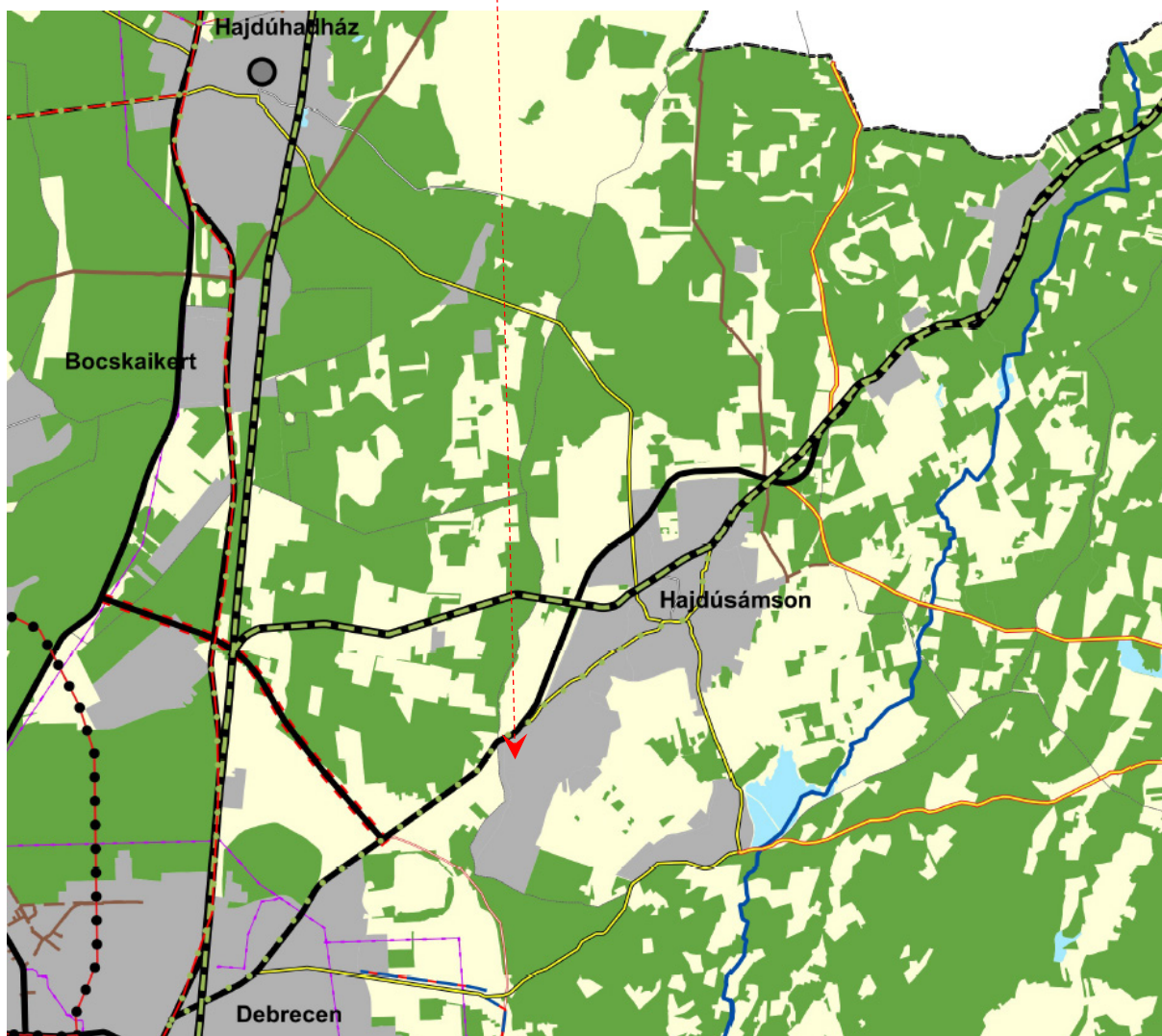


Orto fotó (Forrás: Google Earth)

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 Szabályozási terv 2022. évi 1. 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 2022. évi 1. számú módosításával érintett területek, települési térségen belül helyezkednek el, így a Megyei területrendezési terv térségi felhasználásával nem ellentétesek. Az érintett terület felhasználása továbbra is kertvárosias lakóterület marad, a beépítés intenzitása, paraméterei nem változnak.



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


Közúti híd

-  Meglévő


Közúti 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

Földgázzállító 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

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat


-  Meglévő
-  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 ELEMELK


 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, nem érintik.

A területrendezési tervben meghatározott övezetek:

Országos övezetek:

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

Megyei övezetek:

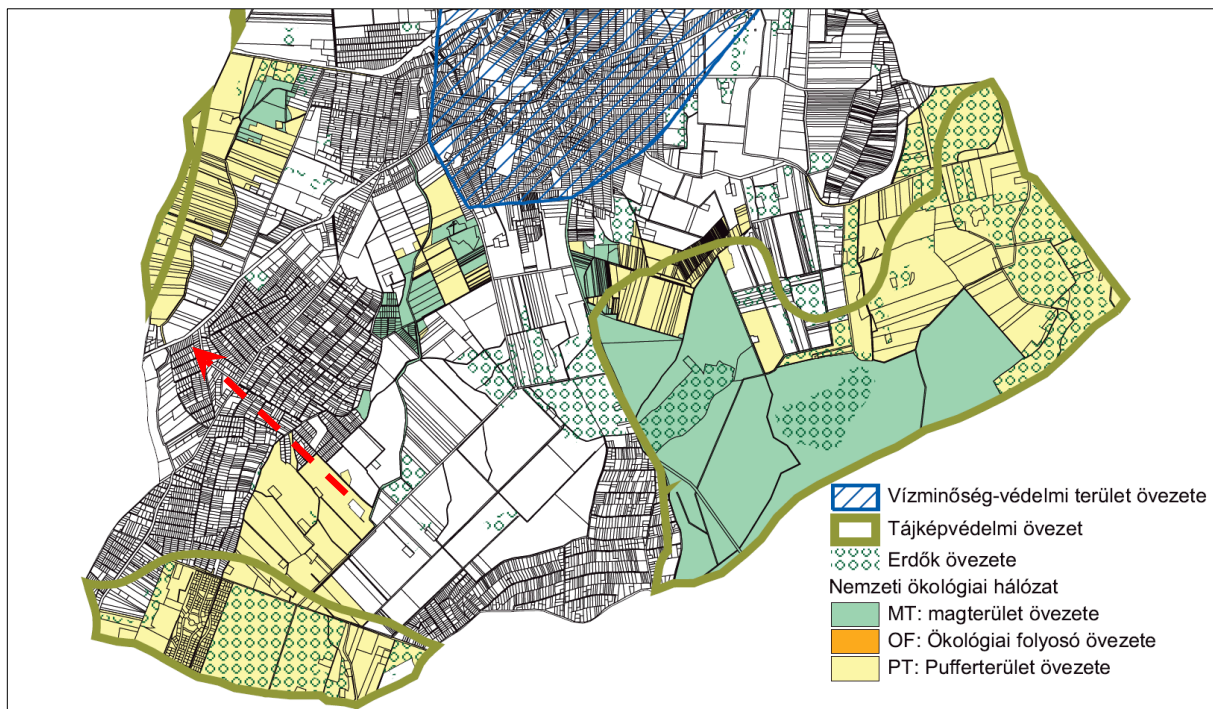
- 3/9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- 3/10. Rendszeresen belvízjárta területe övezete
- 3/11. Tanyás területek övezete

új Megyei övezetek

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

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

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



Hész:1. sz. függelék részlete: Országos és térségi övezetek lehatárolása

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 Puszták 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.

II. SZABÁLYOZÁSI TERV, HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

II/A. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási terv 2022. évi 1. számú módosítása a Helyi építési szabályzat mellékletét képező az Sz-2/Sx- 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-2/2022-a a-jelű területegység szabályozási terve

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

A szabályozási terven tervezett módosítás:

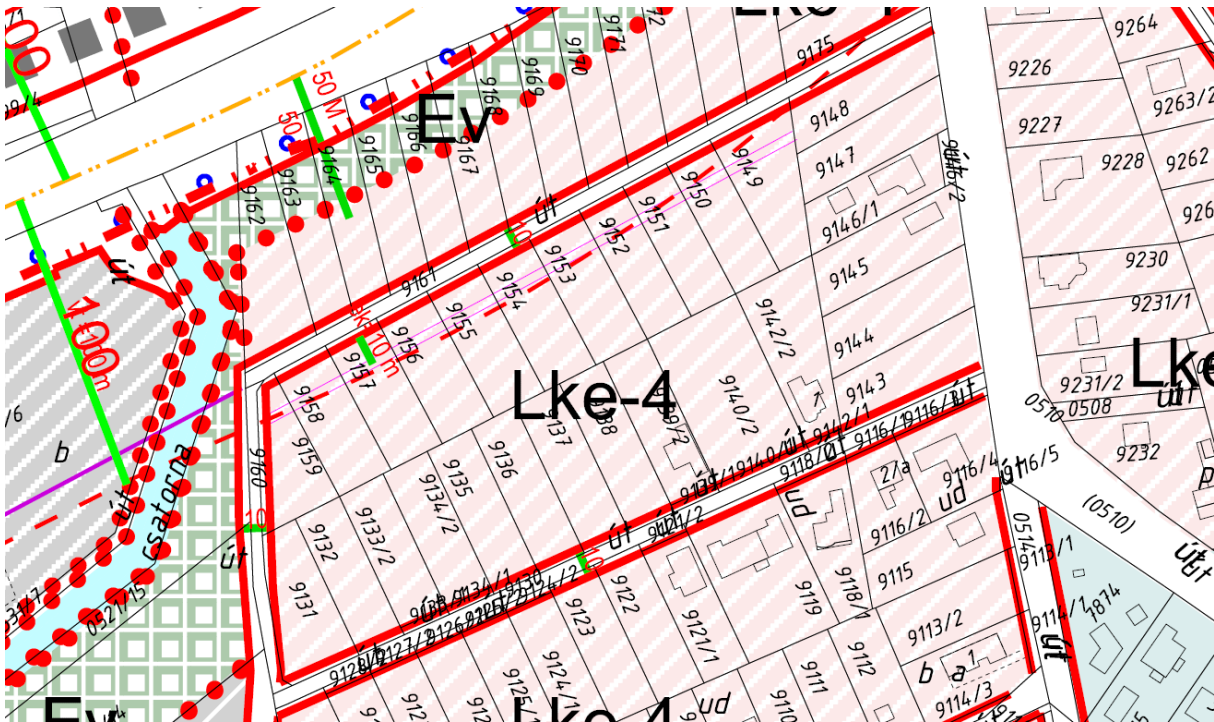
Hajdúsámson Sámsonkerti településrészen található Homok utca déli oldalához csatlakozó, szabályozási tervben „Lke-4” jelű, kertvárosias lakó övezetbe sorolt ingatlanok esetében, a hatályos szabályozási terv, az utcai telekhatártól 10 méter távolságra jelölt ki kötelező építési vonalat. A szabályozási terv jelen módosítása törli, ezt a kötelező építési vonalat, mely által az építési előírásokban általánosan meghatározott, 5 méteres előkertet kell majd csak biztosítani.

Indoklás:

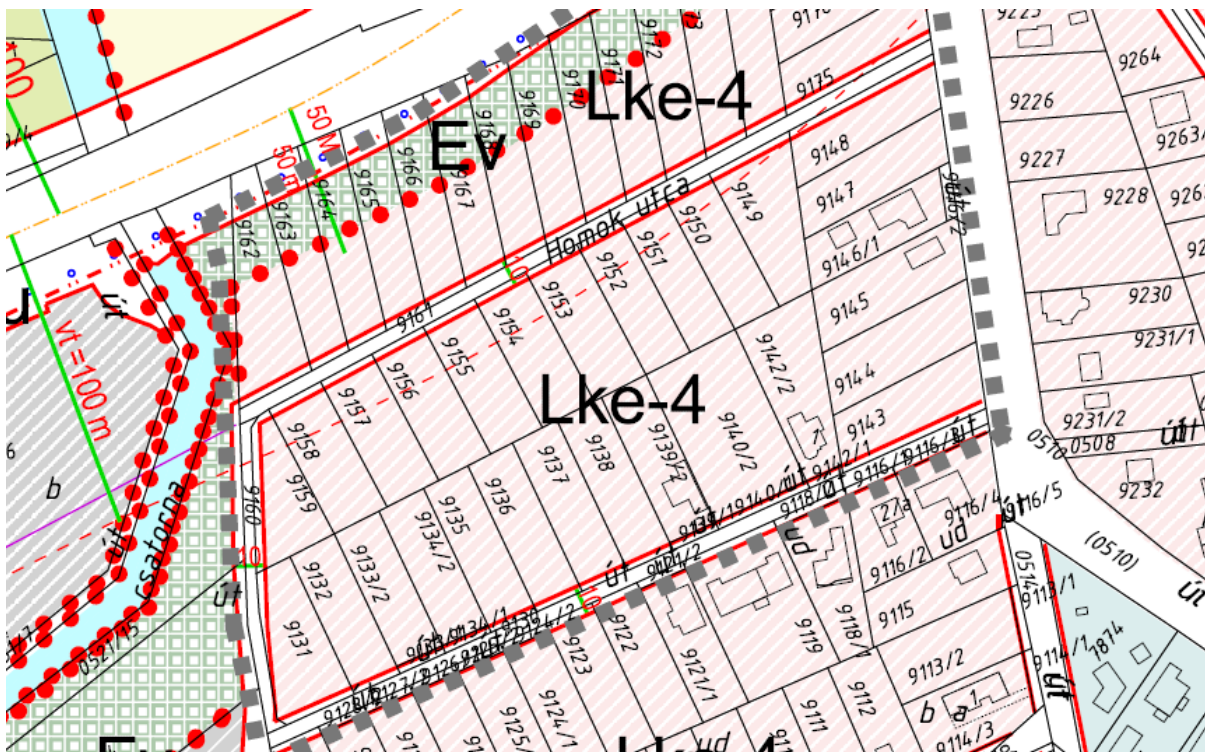
A hatályos szabályozási terven Homok utca déli oldalát érintően, speciális szabályozásként meghatározott 10 méteres előkert méretnek, az utca északi oldalán lévő ingatlanok kertvárosias lakóövezetből kereskedelmi szolgáltató gazdasági felhasználásba történő átsorolása esetén lett volna szerepe, biztosítva a gazdasági tevékenységtől a kellő távolságot. Az utca északi oldala továbbra is kertvárosias lakóövezet marad, így az átlagostól eltérő, nagyobb előkert szabályozása felesleges.

1. Szabályozási koncepció (7.)

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



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv módosításának javaslata (kötelező építési vonal törlése)

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 Vízvédelmi 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 3. sor helyére az alábbi lép.

„3. melléklete: Sz-2/Sm1 Belterület/ Sámsonkert 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.

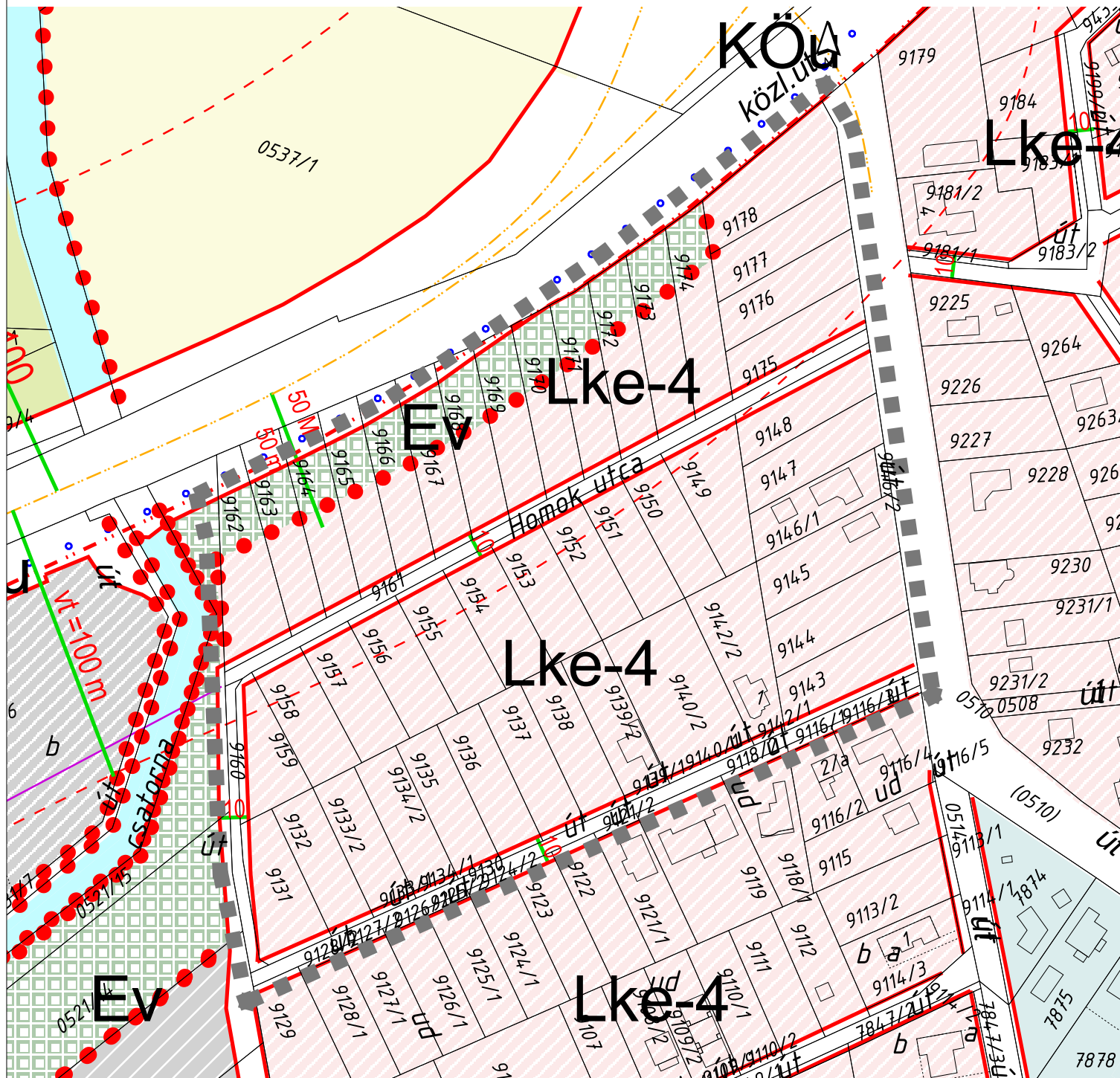
Hajdúsámson, 2022.

HAJDÚSÁMSON VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV

2022. ÉVI 1.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

"a"-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 gyepl
 - Msz-1 Mezőgazdasági terület - többségében szántó
 - V-1 Vízgazdálkodási terület csatornák
 - V-1/Kou Vízgazdálkodási /felette közlekedési terület
 - V-2 Vízgazdálkodási terület főcsatornák
 - V-3 Vízgazdálkodási terület állóvizek tavak - terv.
 - Z-1 Zöldterület közpark
 - Z-1 Zöldterület közpark - terv.
 - KÖÜ Közlekedési ter. közúti
 - KÖk Közlekedési ter. kötőpályás (vasúti)
- BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**
- Lke-3 Lakóterület - kertvárosias
 - Lke-3 Lakóterület - kertvárosias - terv.
 - Lke-4 Lakóterület - kertvárosias
 - Lke-4 Lakóterület - kertvárosias - terv.
 - Lke-4/bt Kertvárosias lakóterület-lakás céljára

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-legre 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 TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVENEK 2022. ÉVI I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA	Dátum: 2022. 05.
Munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE "a"-jelű tömb szabályozási terve	Lépték:
EGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	SZ-2/2022-a
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	TK-09-0057
KÖRNYEZETVÉDELME	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036
VÍZIKÖZMŰ	SOM IBOLYA	TV-T09-0079
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T09-0408

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

Hajdúsámson város Szabályozási tervének 2022. évi 1. számú, Krassói János és társai által kezdeményezett, Sámsonkert Homok utca déli oldalát érintő módosítása.

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*

* A megjelölt munkarészek kidolgozása, a módosítás jellege miatt nem releváns!

1. Környezeti hatások és feltételek

Hajdúsámson Szabályozási tervének 2022. évi 1. számú módosítása, egy területegységet érint. Az „a”-jelű módosítás csak a Szabályozási tervet is érinti.

A Sámsonkerti Homok utca a várost elkerülő, de Sámsonkert mellett közvetlenül elhaladó 471 számú másodrendű, országos mellékút mellett helyezkedik el, azzal párhuzamosan fut. Az utca északi oldalán lévő, korábbi zártkerti ingatlanok főút tengelyétől 50 méter távolságon belüli részei (telekvégek) a jogszabályi előírások miatt nem sorolódhatták át lakó övezetbe, csak az ettől távolabbi területek. A főút menti telekvégek emiatt védőerdő övezetbe kerültek.

A 471 sz. főút elkerülő szakaszának tervezésekor, illetve az ehhez kapcsolódó településrendezési tervmódosításkor, felvetődött az az alternatív lehetőség, hogy a főút melletti (Homok utca északi oldalán) elhelyezkedő ingatlanok ne lakóterületként, hanem kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területként legyenek szabályozva, mert ebben az esetben a teljes terület építési övezetté válhatna. Akkor, az útépités sürgőssége miatt, nem volt elég idő, a változáshoz szükséges lakossági- önkormányzati kiértékelésre, újbóli egyeztetésekre- döntésekre. Emiatt az alternatív terület-felhasználás javaslat el lett vetve. A későbbi esetleges gazdasági felhasználás miatt, az utca déli oldalán, a máshol előírt 5 méteres előkert helyett, az épületek utcavonaltól távolabbi, 10 méterre történő elhelyezését írta elő a szabályozási terv, egy kötelező építési vonal meghatározásával.

Az utca északi oldalán jelenleg szabályozott kertvárosias lakóterület gazdasági területté történő átminősítésére azóta sem mutatkozott igény. Tekintettel arra, hogy továbbra is ez a helyzet, ezért az utca déli oldalán jelenleg előírt 10 méter mélységű előkert biztosítására sincs szükség, így a szabályozási tervből a kötelező építési vonal törölhető.

A jelenlegi szabályozási környezet (az utca mindkét oldala kertvárosias lakóterületként van szabályozva), a nagyobb előkert biztosítását nem indokolja.

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 2022. évi 1. számú módosítása egy területegységet érint. A tervezett módosítás zöldterületet nem érint, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a módosítás esetében, a biológiai aktivitásérték visszapótlására nincs szükség.

4. Örökségvédelem

A 2022. évi 1. sz. módosítással érintett területegységet („a”-jelű területegységet) régészeti nyilvántartásban szereplő terület nem érinti.