

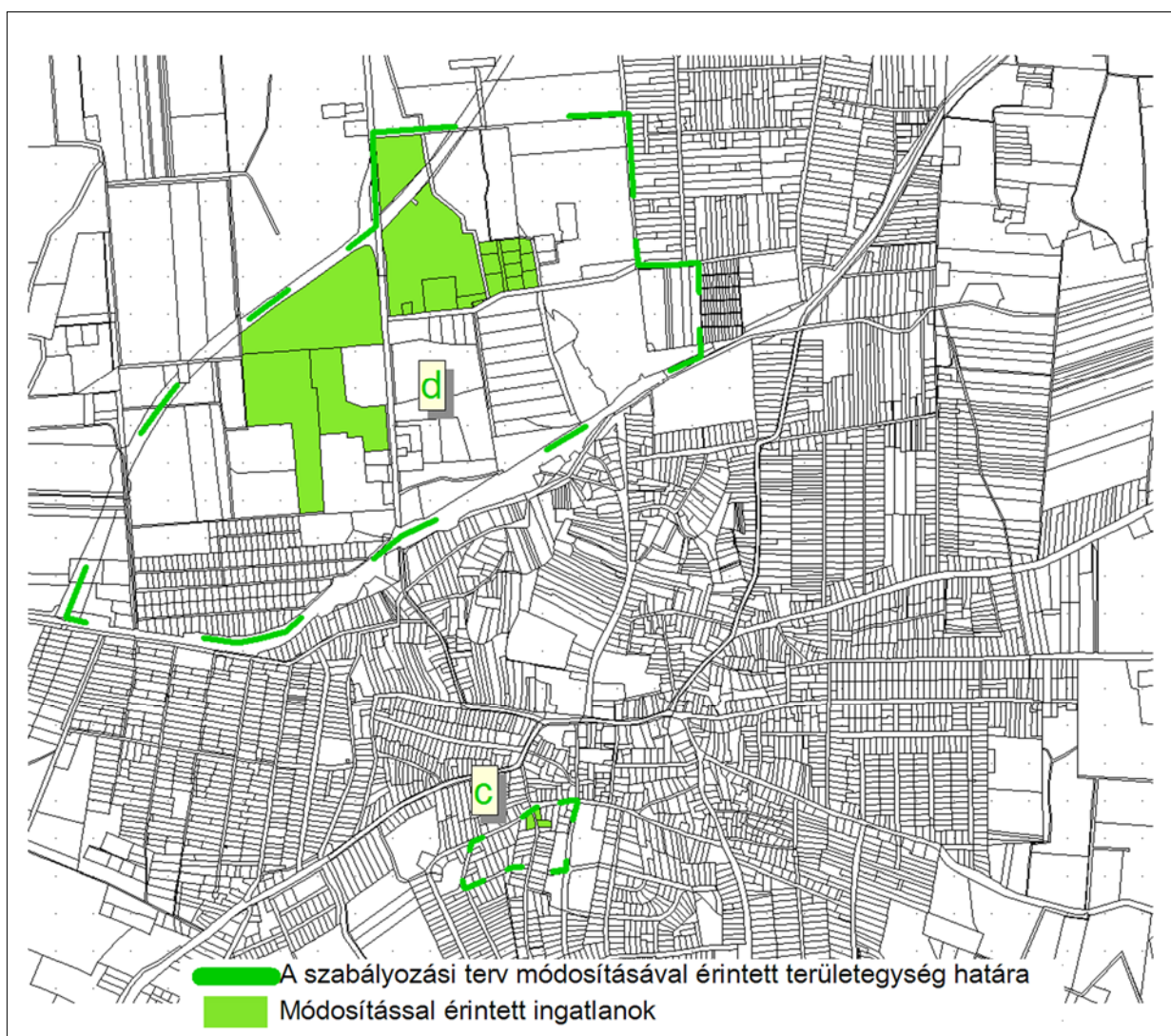
HAJDÚSÁMSON VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ

2024. ÉVI „M2”-SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

- c) Hajdúsámson Szabályozási tervének Jókai utca- Malom utca kereszteződésénél található 526/1 Hrsz-ú ingatlant érintő keleti irányú utcaszélesítést jelentő módosítása, az előkészített változási vázrajz figyelembe vételével.
- d) A Hajdúsámson északi ipari zónájában, hatályos szabályozási terven kijelölt „Gip-1x”-jelű Ipari gazdasági építési övezetbe sorolt ingatlanok átsorolása „Gip-1” jelű ipari övezetbe. Ezáltal csak a környezeti hatásait tekintve semleges ipari tevékenységek elhelyezésére adni lehetőséget a jövőben.
- e) Az építési engedélyezési és telekalakítási folyamatokat segítő, a HÉSZ alkalmazása közben felmerült értelmezési problémák megoldását biztosító HÉSZ. módosítások, a HÉSZ. alkalmazása közben felmerült hiányok pótlása.



HAJDÚSÁMSON VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ

2024. ÉVI „M2”- SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

- c) Hajdúsámson Szabályozási tervének Jókai utca- Malom utca kereszteződésénél található 526/1 Hrsz-ú ingatlant érintő keleti irányú utcaszélesítést jelentő módosítása, az előkészített változási vázrajz figyelembe vételével.
- d) A Hajdúsámson északi ipari zónájában, hatályos szabályozási terven kijelölt „Gip-1x”- jelű Ipari gazdasági építési övezetbe sorolt ingatlanok átsorolása „Gip-1” jelű ipari övezetbe. Ezáltal csak a környezeti hatásait tekintve semleges ipari tevékenységek elhelyezésére adni lehetőséget a jövőben.
- e) Az építési engedélyezési és telekalakítási folyamatokat segítő, a HÉSZ alkalmazása közben felmerült értelmezési problémák megoldását biztosító, szabályozási tervet nem érintő HÉSZ. módosítások, a HÉSZ. alkalmazása közben felmerült hiányok pótlása.

Tartalomjegyzék:

Bevezetés

- I.) A tervezési feladat címe, típusa, tartalma, tervezési terület
- II.) A terv célja, az érintett területek rövid bemutatása
- III.) A Hész és annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítása (+ rendelet tervezet)
- IV.) Alátámasztó munkarészek
1. Környezeti hatások és feltételek
 2. Örökségvédelem
 3. A Területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása
 4. A Településképi rendeletnek való megfelelés igazolása
 5. Közlekedésfejlesztés

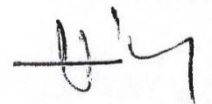
Vezető településtervező:

Zsembéri István
TT/1-09-0016

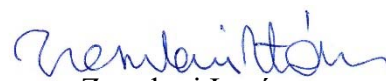


Közlekedés tervező:

Vasas Károly
Tkö / 09-0285



Debrecen, 2024.09./ 2025.04.



Zsembéri István
ügyvezető

BEVEZETÉS

Hajdúsámson város új Településrendezési eszközeit 2004. június hónapban fogadta el a város képviselő-testülete, mely azóta több alkalommal került módosításra. Jelen 2024. évi M2- számú módosításra két területegységet (c és d - jelű területegységet) és a szabályozási tervlapot nem módosítva a Helyi Építési Szabályzatot érintően kerül sor.

„c”-jelű területegységet érintő módosítás:

Hajdúsámson Szabályozási tervének Jókai utca- Malom utca kereszteződésénél található 526/1 Hrsz-ú ingatlant érintő keleti irányú utcaszélesítést jelentő módosítása, az előkészített változási vázrajz figyelembe vételével.

„d”-jelű területegységet érintő módosítás:

A Hajdúsámson északi ipari zónájában, hatályos szabályozási terven kijelölt „Gip-1x”-jelű Ipari gazdasági építési övezetbe sorolt ingatlanok átsorolása „Gip-1” jelű ipari övezetbe. Ezáltal csak a környezeti hatásait tekintve semleges ipari tevékenységek elhelyezésére adni lehetőséget a jövőben.

„e” A szabályozási tervet nem érintő Hész módosítások:

Az építési engedélyezési és telekalakítási folyamatokat segítő, a HÉSZ alkalmazása közben felmerült értelmezési problémák megoldását biztosító, szabályozási tervet nem érintő HÉSZ. módosítások, a HÉSZ. alkalmazása közben felmerült hiányok pótlása.

Az új beépítésre szánt területekre vonatkozó jogszabályi előírások és azok alkalmazása:

A 419/2021.(VII.15.) Kor. rendelet átmeneti rendelkezések

78/D.§ (4) b) pontja alapján új beépítésre szánt terület a módosítások során nem keletkezik!

„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

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

Terv címe:

Hajdúsámson Város Településrendezési eszközeinek meghatározott területre vonatkozó 2024. évi „M2” számú módosítása.

Terv típusa:

a 419/2021.(VII.15.) korm. Rendelet 68.§. szerinti egyszerűsített eljárás

Tervezési terület:

A kezdeményezett Településrendezési tervmódosítási igény, a módosítással érintett terület lehatárolása:

„c”-jelű területegységet érintő módosítás:

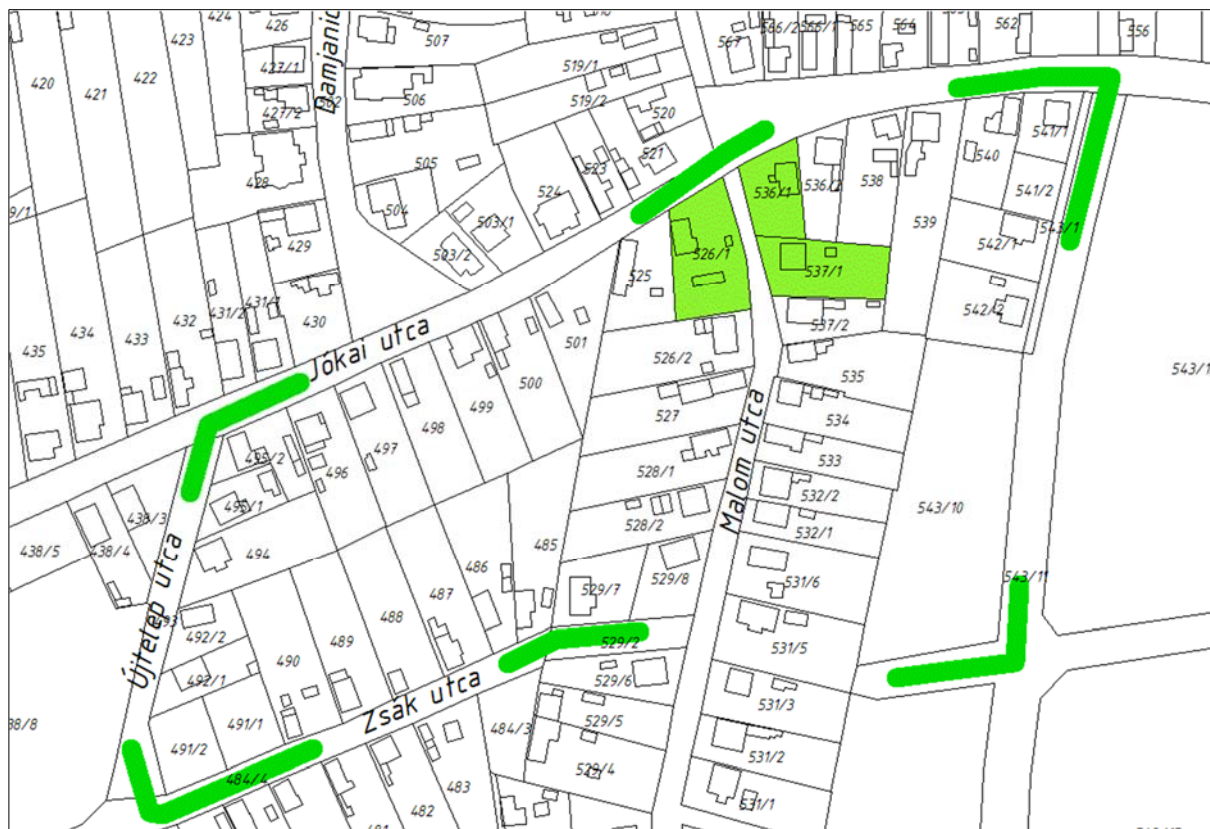
Hajdúsámson Szabályozási tervének Jókai utca- Malom utca kereszteződésénél található 526/1 Hrsz-ú ingatlant érintő keleti irányú utcaszélesítést jelentő módosítása, az előkészített változási vázrajz figyelembe vételével.

A szabályozási terv módosításával érintett ingatlanok:

Hrsz: 526/1, 537/1, 536/1, Malom utca- 530/2

A módosítással érintett terület egység lehatárolása:

Újtelep utca- Jókai utca- Béke utca déli folytatásában tervezett utca- Zsák utca keleti folytatásában tervezett utca által határolt terület.



Településrendezési tervmódosítási igény:

A Malom utca északi, Jókai utcához csatlakozó szakasza, az általános adottságokhoz képest jelentősen elszűkül. Emiatt a hatályos szabályozási terv az érintett, szűk szakaszon, a meglévő szabályozási szélességet 10 méterre szélesíti ki, keleti irányba.

A kiviteli terv, az adottságokat figyelembe véve, az utca nyugati irányú szélesítését irányozta elő, 8,5 méter szabályozási szélességgel. E tervezett szélesítés még elegendő a közlekedési szempontból szükséges feltételek teljesítéséhez, és a kisajátítási költségek is vállalhatóak az önkormányzat számára. Az utcaszakasz kiépítése elkészült, de a telekalakításhoz szükséges, a szabályozási terv közlekedési tervhez történő hozzáigazítása.

„d”-jelű területegységet érintő módosítás:

A Hajdúsámson északi ipari zónájában, hatályos szabályozási terven kijelölt „Gip-1x”-jelű Ipari gazdasági építési övezetbe sorolt ingatlanok átsorolása „Gip-1” jelű ipari övezetbe. Ezáltal csak a környezeti hatásait tekintve semleges ipari tevékenységek elhelyezésére adni lehetőséget a jövőben.

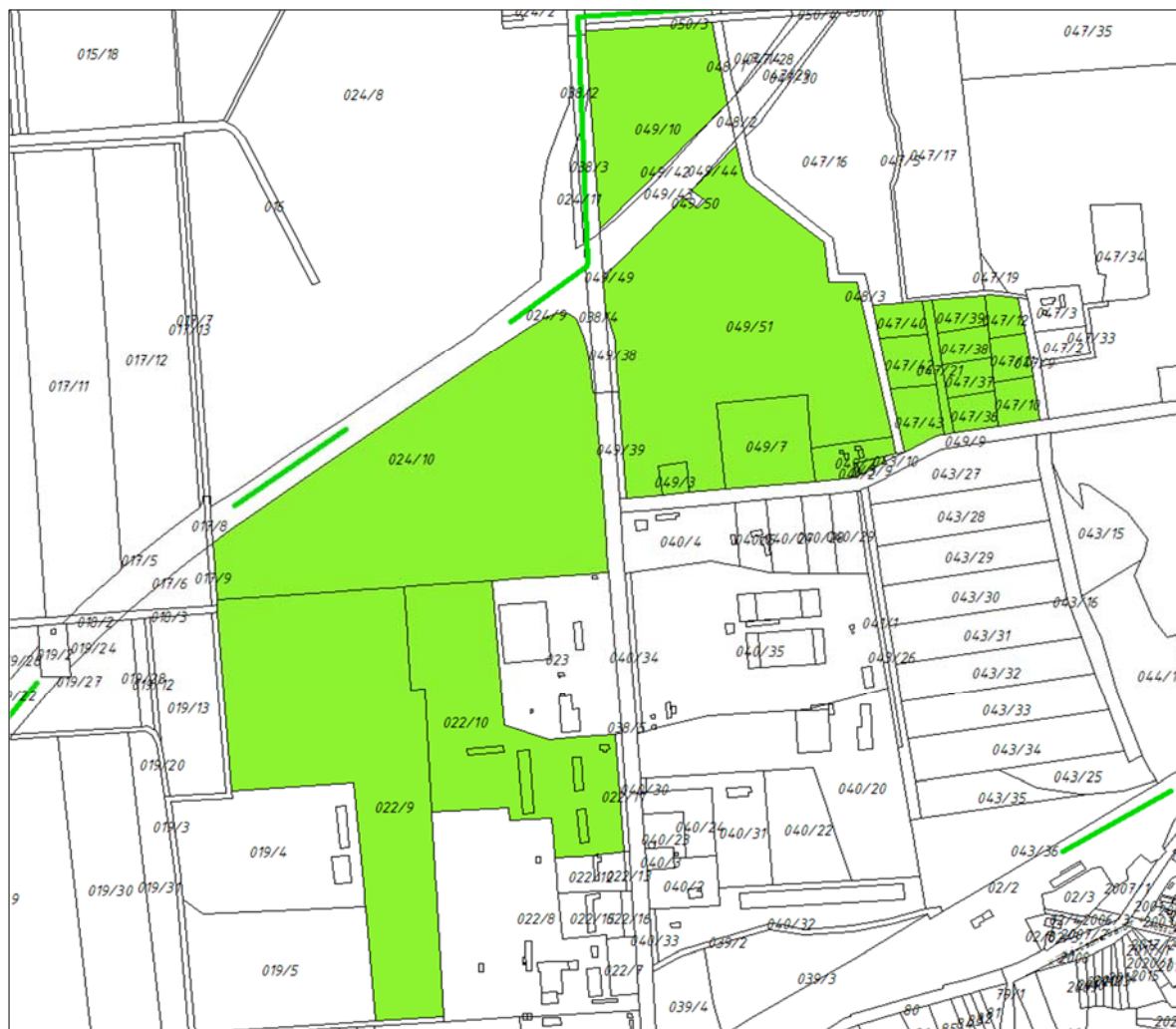
A szabályozási terv módosításával érintett ingatlanok:

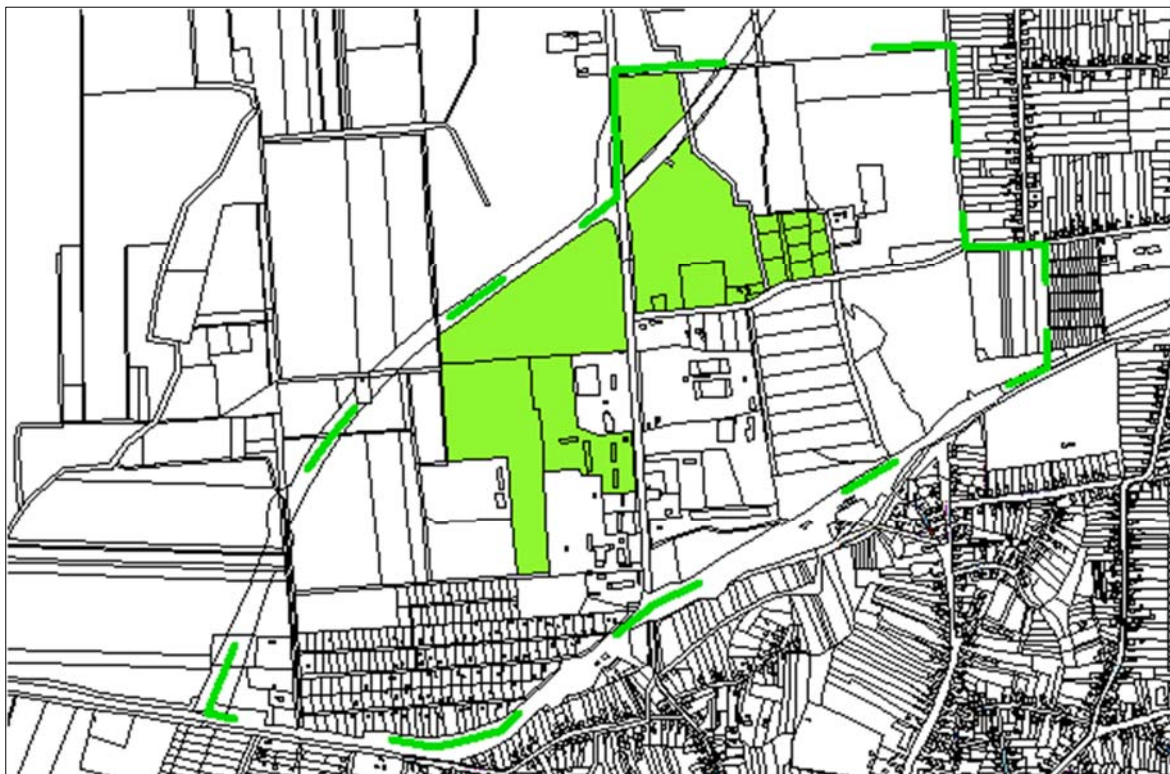
Hrsz: 049/10,

041/2, 049/2, 043/10, 043/9, 049/50, 048/7, 049/51, 049/3

024/10, 022/9-024/10 érintett északi része.

047/21, 047/12, 047/40, 047/38, 047/10, 047/11, 047/42, 047/39, 047/37, 047/43, 047/36





A módosítással érintett területegység lehatárolása:

471 sz. főút- Debrecen- Hajdúsámson- Nyíradony vasútvonal- 1882 hrsz-ú út- Krúdy Gyula utca- 059/2 hrsz-ú utca- 050/3-4-5 hrsz-ú utca- 4902 sz. Hadházra vezető országos mellékút által határolt területegység.

Településrendezési tervmódosítási igény:

A hatályos Hész. 50.§ (2) bekezdés értelmében,

„(2) Az övezetben a Gip-1 alövezet kivételével csak környezeti hatás szempontjából semleges (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek (pl: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-gazdálkodás, energiaszolgáltatás, stb.) helyezhetők el.”!*

Lakossági kezdeményezésre, az város képviselő-testülete előzetesen úgy döntött, hogy a környezeti szempontból nagyobb kockázatot jelentő „Gip-1*” –jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok kerüljenek átsorolásra a „Gip1”-jelű építési övezetbe. (A „Gip-1*”-jelű építési övezet a Hész. előírásai közül, kerüljön törlésre.)

„e”A szabályozási tervet nem érintő HÉSZ módosítások:

Az építési engedélyezési és telekalakítási folyamatokat segítő, a HÉSZ alkalmazása közben felmerült értelmezési problémák megoldását biztosító, szabályozási tervet nem érintő HÉSZ. módosítások, a HÉSZ. alkalmazása közben felmerült hiányok pótlása.

- Az ún. „építési hely, illetve az egyes ingatlanok beépítésre szánt területeinek” kijelölésére vonatkozó szabályok pontosítása. Ezen a teljesség igénye nélkül, az egyes szabályozási vonalakra történő illeszkedés módját, mértékét kell érteni. (Elő –oldal –és hátsókert távolságok, és az azokhoz történő igazodás. Védő –és telepítési távolságok.)
- Az egyes építményszíntípusok (gazdasági –és melléképületek, építmények) elhelyezésére vonatkozó szabályok pontosítása, kiegészítése Ide értve a beépítési mélységek mértékét, helyki-jelölését is.
- Tisztázni szükséges a jelenleg hatályos HÉSZ szerint, szabálytalan helyen álló épületek fel-újíthatóságának, továbbépíthetőségének lehetőségeit.
- A „magánutak kialakítására” vonatkozó előírások pontosítása- kiegészítése, a telekalakítási kérdéskör szabályozását taglaló általános szövegrészben.
- Részletezni kell közművesítés módja és mértékei tekintetében az előírásokat, kitérve esetle-gesen a közműpótló berendezések lehetőségeinek rendelkezéseire.
- Fentiekén túl a HÉSZ szövege helyenként nem konzekvens elemeket is tartalmaz. Ezek szö-vegprecízítése is szükségszerű a jogalkalmazásunk biztonsága érdekében.
- A „Lakóövezeten belüli öko zöldterület” előírásának módosítása, annak érdekében, hogy az ingatlan teljes, vagy jelentős területének beépíthetőségét emiatt elvesztő saroktelkek hasz-nosíthatóak, beépíthetőek maradjanak.

II. Az érintett területek rövid bemutatása

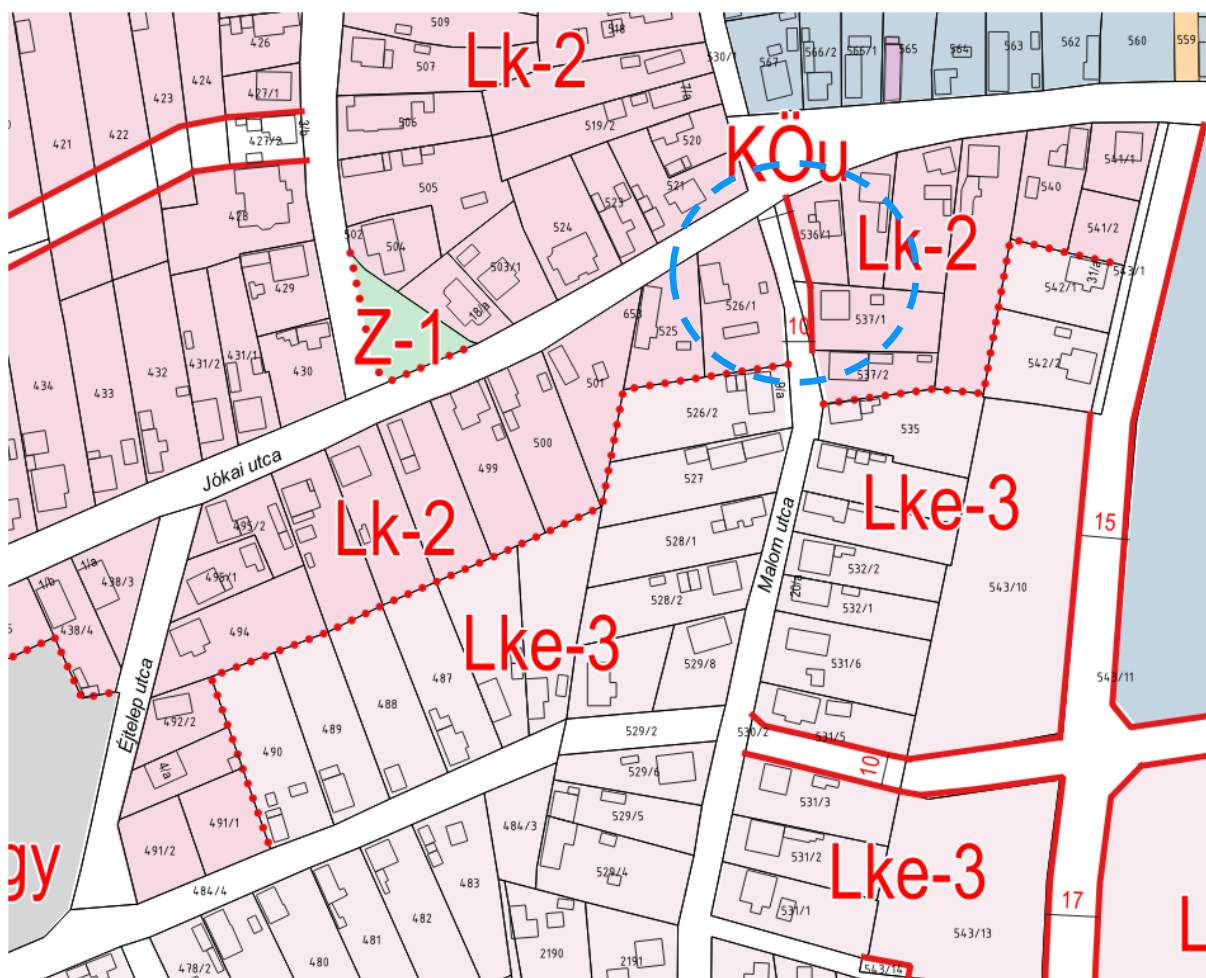
„c”-jelű területegységet érintő módosítás:

Hajdúsámson Szabályozási tervének Jókai utca- Malom utca kereszteződésénél található 526/1 Hrsz-ú ingatlant érintő keleti irányú utcaszélesítést jelentő módosítása, az előkészített változási vázrajz figyelembe vételével.

Hajdúsámson város önkormányzata pályázati támogatásból valósította meg a Malom utca aszfaltburkolat építését. Ehhez szükséges volt az 526/1 hrsz-ú ingatlanból területszerzés, mely területre az útépítés során járda került elhelyezésre.

A tulajdonosokkal szerződést kötött az önkormányzat, a terület megszerzésére, a vételár kifizetésre került, a terület azonban osztatlan közös tulajdonban van, illetve nemrég használati megosztási vázrajz és megállapodás készült.

Szükséges azonban mielőbb megosztani az 526-/1 hrsz-ú területet, hogy a külön tulajdonban lévő területek külön hrsz-ra is kerüljenek. Ehhez a szabályozási terv módosítása szükséges, mert a Malom utcát ezen az oldalon szükséges szélesíteni és nem a túloldalon, ahol fizikai akadály volt az útépítésnek.



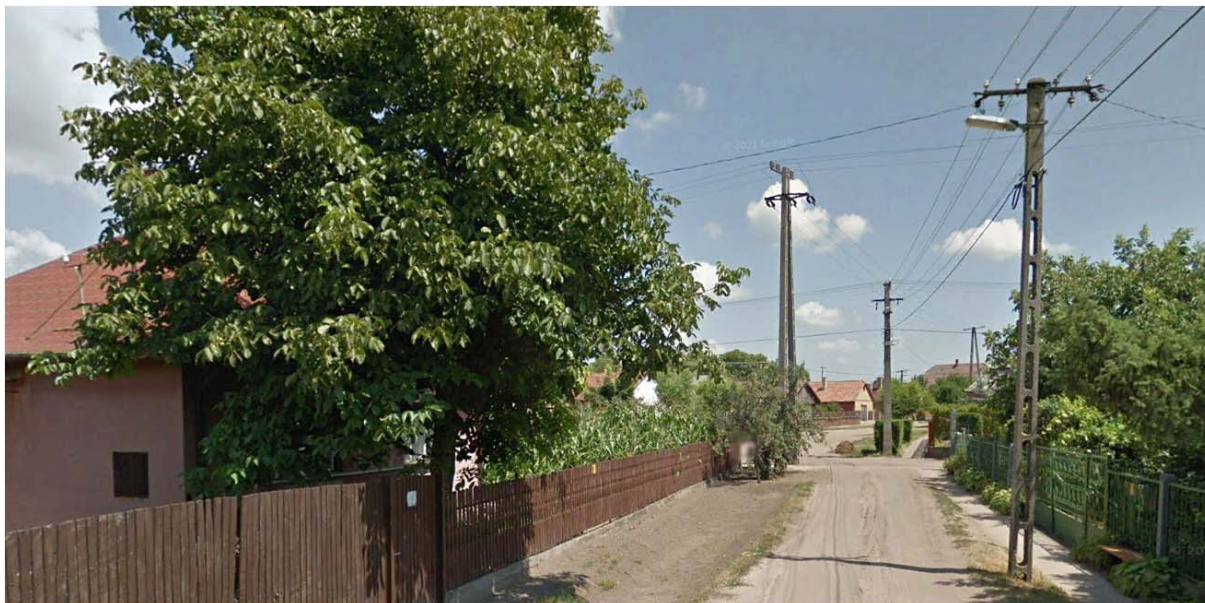
A hatályos szabályozási terv részlete, a módosítani tervezett rész jelölésével



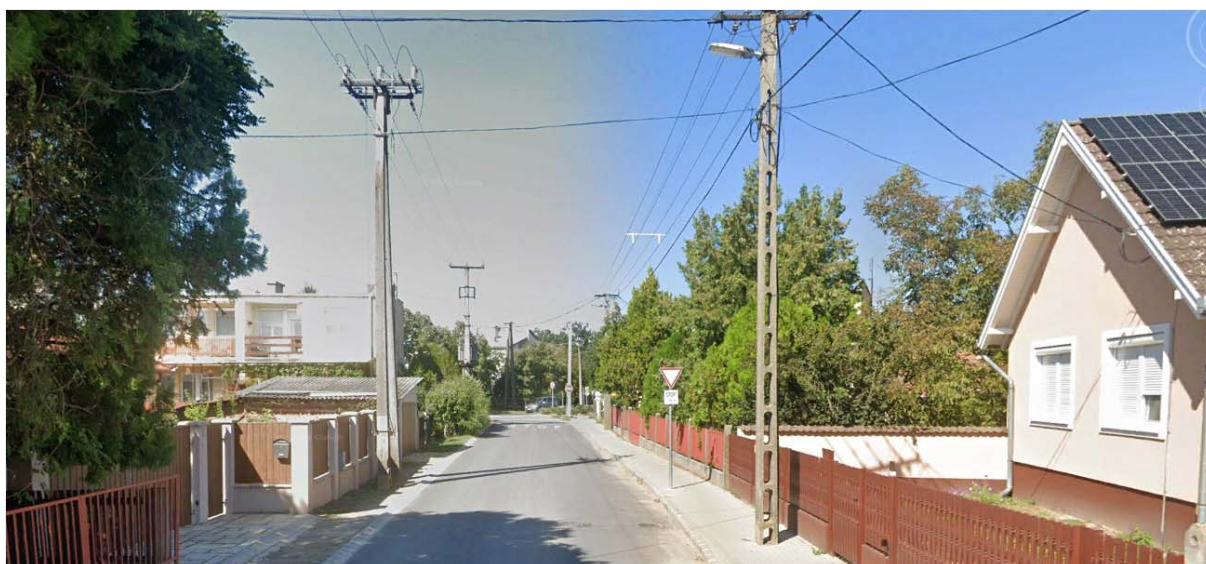
Orto fotó telekhatárokkal kiegészítve



A Malom utca északi, módosítással érintett része a Jókai utca felől



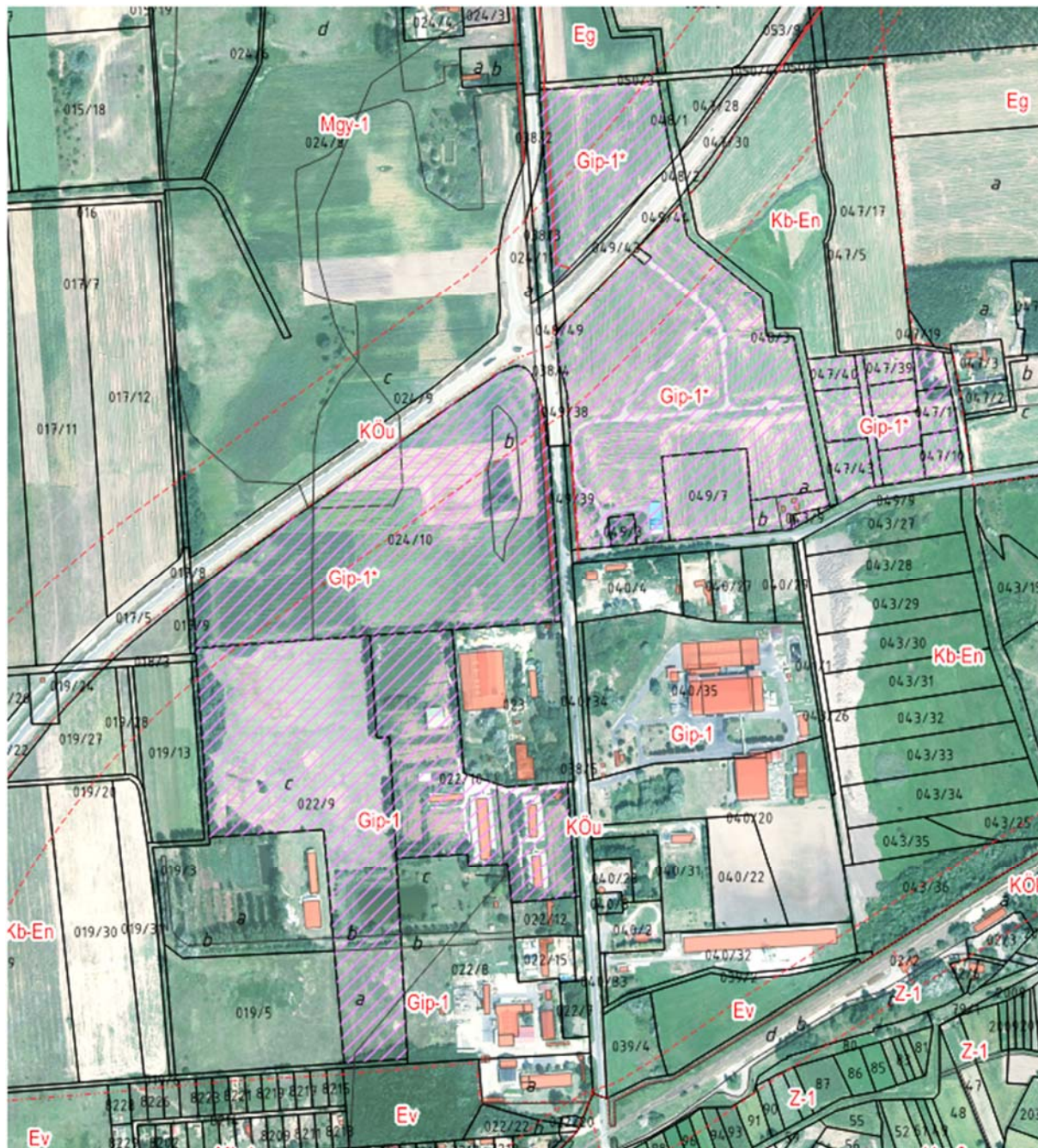
A Malom utca módosítással érintett része, déli irányból nézve.



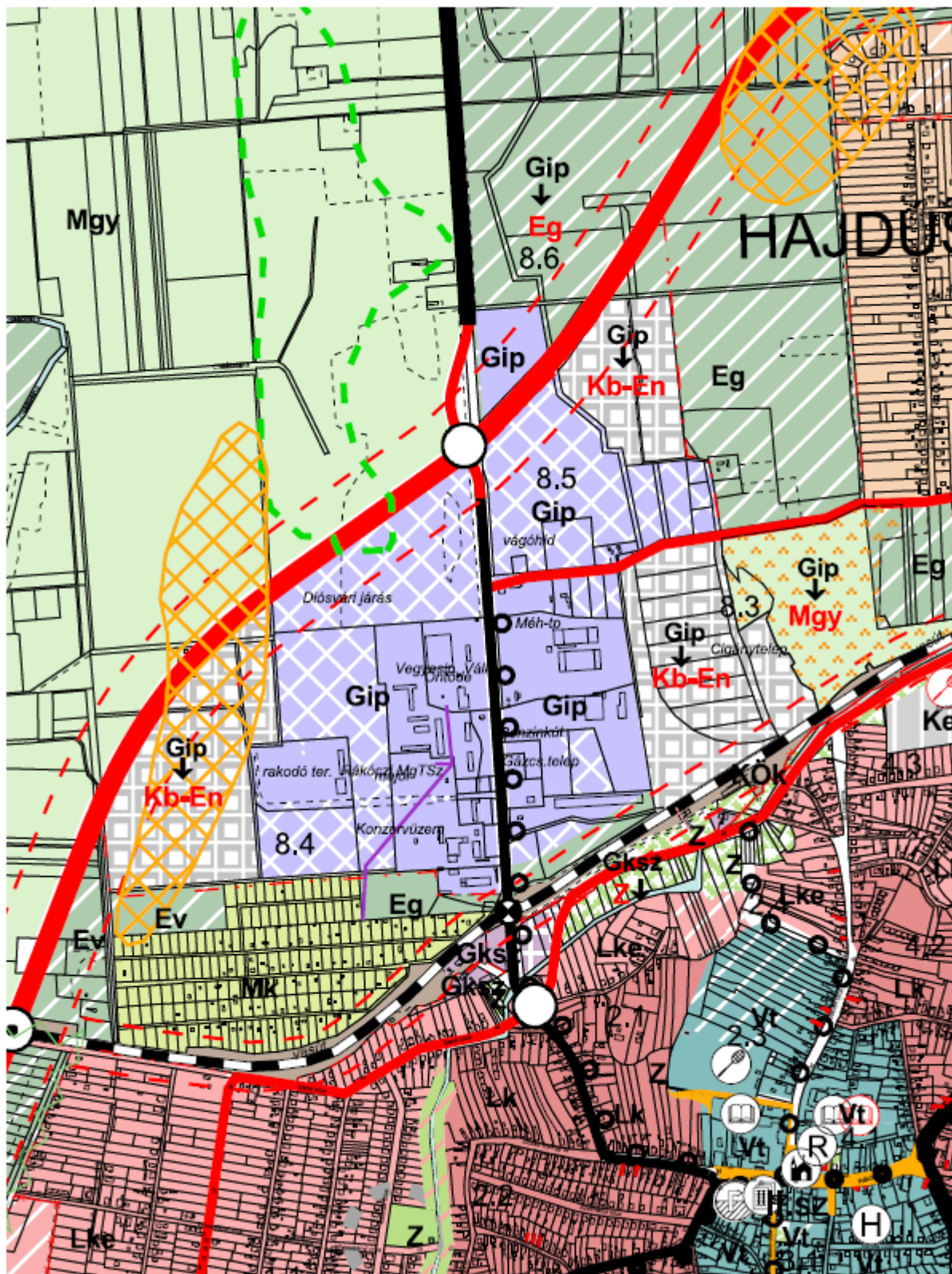
Az utca Jókai uttól északra lévő része, mely már korábban elkészült

„d”-jelű területegységet érintő módosítás:

A Hajdúsámson északi ipari zónájában, hatályos szabályozási terven kijelölt „Gip-1x”-jelű Ipari gazdasági építési övezetbe sorolt ingatlanok átsorolása „Gip-1” jelű ipari övezetbe. Ezáltal csak a környezeti hatásait tekintve semleges ipari tevékenységek elhelyezésére adni lehetőséget a jövőben.



Orto fotó (A lila csikkal sraffozott terület kerül átsorolásra „Gip-1*” építési övezetből „Gip-1”-jelű építési övezetbe.)



Hajdúsámson hatályos településszerkezeti tervének részlete.

Az északi iparterületet érintő módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti. Az ipari terület-felhasználásba sorolt meglévő és tervezett területek településszerkezeti tervi felhasználása változatlan. A módosítás csak a szabályozási tervet érinti.

A Gip-1* építési övezetből Gip-1 építési övezetbe átkerülő ingatlanok egy kivételtől eltekintve, jelenleg beépítetlen ingatlanok.



A kivételt a Hadházi út nyugati oldalán, a 022/10 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő gazdasági vállalkozás, de ez a tevékenység a Gip-1-jelű ipari gazdasági övezet előírásainak megfelelő. A tervezett szigorítás az itt folyó tevékenységet nem érinti.

Itt jelenleg egy ingatlankezelő Kft. és egy Kertészeti Gépeket, fűnyírókat, tömlőket forgalmazó Kft. van bejegyezve, tulajdonosként.



A 049/39 Hrsz-ú Hadházi útból nyíló Krúdy Gyula utcáról megközelíthető ingatlanon ugyancsak a Gip-1 építési övezetbe is elhelyezhető, környezetre semmilyen ártalmat nem jelentő gazdasági tevékenység céljára létesült épület.

A módosítással érintett többi ingatlan jelenleg beépítetlen.



III. A Hész és annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítása + Rendelet tervezet

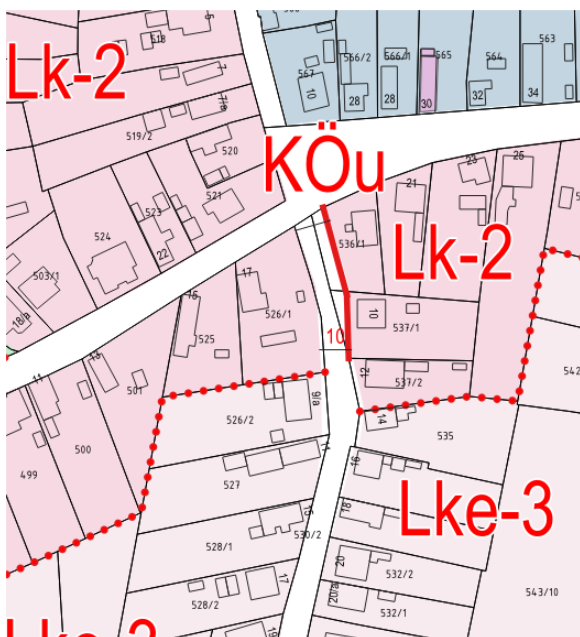
Hajdúsámson város új Településrendezési eszközeit 2016 május hónapban fogadta el a város képviselő-testülete. Jelen 2024. évi M2- számú módosításra két területegységet érintően kerül sor.

„c”-jelű területegységet érintő módosítás:

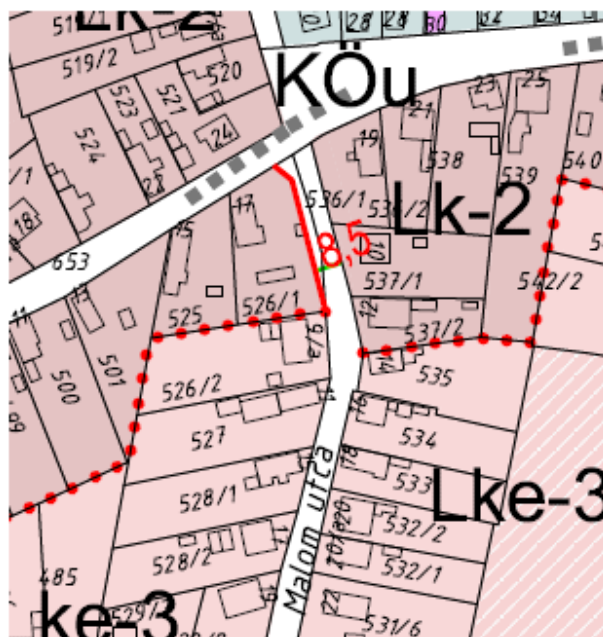
Hajdúsámson Szabályozási tervének Jókai utca- Malom utca kereszteződésénél található 526/1 Hrsz-ú ingatlant érintő keleti irányú utcaszélesítést jelentő módosítása, az előkészített változási vázrajz figyelembe vételével.

A Malom utca északi, Jókai utcához csatlakozó szakasza, az általános adottságokhoz képest jelentősen elszűkül. Emiatt a hatályos szabályozási terv az érintett, szűk szakaszon, a meglévő szabályozási szélességet 10 méterre szélesíti ki, keleti irányba.

A kiviteli terv, az adottságokat figyelembe véve, az utca nyugati irányú szélesítését irányozta elő, 8,5 méter szabályozási szélességgel. E tervezett szélesítés még elegendő a közlekedési szempontból szükséges feltételek teljesítéséhez, és a kisajátítási költségek is vállalhatóak az önkormányzat számára. Az utcaszakasz kiépítése elkészült, de a telekalakításhoz szükséges, a szabályozási terv közlekedési tervhez történő hozzáigazítása.



Hatályos szabályozási terv

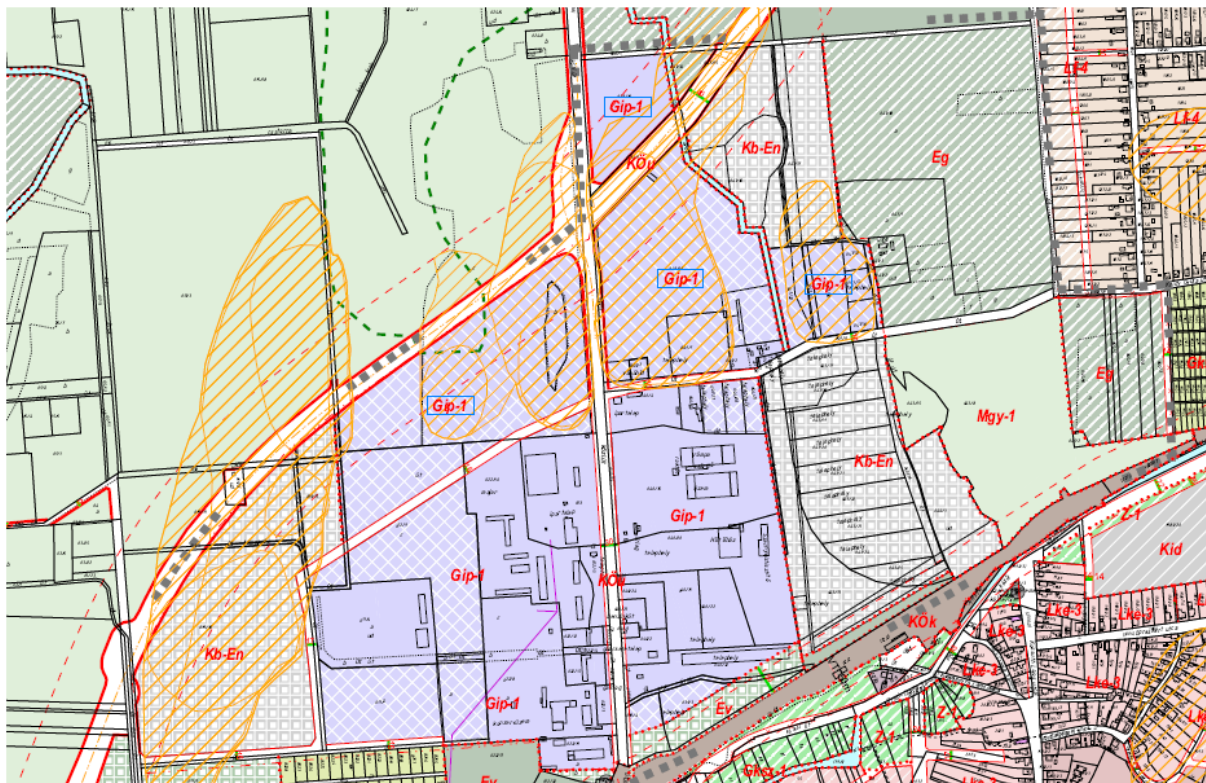


A szabályozási terv tervezett módosítása

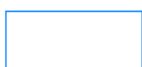
„d”-jelű területegységet érintő módosítás:

A Hajdúsámson északi ipari zónájában, hatályos szabályozási terven kijelölt „Gip-1x”-jelű Ipari gazdasági építési övezetbe sorolt ingatlanok átsorolása „Gip-1” jelű ipari övezetbe. Ezáltal csak a környezeti hatásait tekintve semleges ipari tevékenységek elhelyezésére adni lehetőséget a jövőben.

Lakossági kezdeményezésre, az város képviselő-testülete előzetesen úgy döntött, hogy a környezeti szempontból nagyobb kockázatot jelentő „Gip-1*”-jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok kerüljenek átsorolásra a „Gip1”-jelű építési övezetbe. (A „Gip-1*”-jelű építési övezet a Hész. előírásai közül, törlésre kerül.)



A szabályozási terv tervezett módosítása



A 2024. évi M2 módosítás során Gip-1* -ról Gip-1- re változó építési övezet

„e” A szabályozási tervet nem érintő Hész módosítások:

Az építési engedélyezési és telekalakítási folyamatokat segítő, a HÉSZ alkalmazása közben felmerült értelmezési problémák megoldását biztosító, szabályozási tervet nem érintő HÉSZ. módosítások, a HÉSZ. alkalmazása közben felmerült hiányok pótlása.

- Az ún. „építési hely, illetve az egyes ingatlanok beépítésre szánt területeinek” kijelölésére vonatkozó szabályok pontosítása. Ezen a teljesség igénye nélkül, az egyes szabályozási vonalakra történő illeszkedés módját, mértékét kell érteni. (Elő –oldal –és hátsókert távolságok, és az azokhoz történő igazodás. Védő –és telepítési távolságok.)
- Az egyes építményszíntípusok (gazdasági –és melléképületek, építmények) elhelyezésére vonatkozó szabályok pontosítása, kiegészítése Ide értve a beépítési mélységek mértékét, helykijelölését is.
- Tisztázni szükséges a jelenleg hatályos HÉSZ szerint, szabálytalan helyen álló épületek felújíthatóságának, továbbépíthetőségének lehetőségeit.

A Hész. 7. melléklet (A Helyi építési szabályzat alkalmazásával kapcsolatos fogalmak) kiegészítése.

- A szabadonálló épületelhelyezés fogalmának meghatározása:

„(5) Szabadon álló épület elhelyezés:

Az oldalhatáron álló beépítési mód által lehatárolt építési helyen belül történő olyan épületelhelyezés, amikor az épület nem az építési oldalt jelentő telekhatáron, vagy attól „csurgó távolságra” kerül el helyezésre, hanem attól legalább 3 méter távolságra. Ebben az esetben, az építési oldalt képező telek-határra néző homlokzatra kerülő nyílásokat a tűzrendészeti előírásoknak és a benapozásnak való megfelelés szerint lehet kialakítani.”

Hész. 8.§ (Az „építési telkek beépítésének általános előírásainak, elő- és oldalkerttel kapcsolatos szabályok kiegészítése.)

- (3) *a) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább + 0,9 m magasságban helyezendő el. Előkertes beépítésnél a lakóhelyiségek padlóvonala a rendezett terepszint felett legalább + 0,45 m . Előkert nélküli nem lakás rendeltetési egység esetén a földszinti padlóvonal a járdaszint felett +0,15m is lehet.*
- b) Az utcai telekhatáron meghatározott kötelező építési vonalra legalább 80 %-ban illeszkedni kell az utcai homlokzatnak, valamint homlokzat vonala 5 méternél hátrébb, máshol sem kerülhet.*

„(4)

- a) Az előkert méretét (3,0 m - 5,0 m vagy 0,0 m) az jelen építési szabályzat az övezeti előírásokban övezetenként, valamint a szabályozási terv határozza meg. Az előkert határa egyben a beépítési vonalat is jelenti, melyhez az épületnek elegendő az épületnek egy ponton illeszkedni, de az épület az építési vonal elé nem kerülhet.*
- b) A meglévő épületek esetében az a) pontban előírt kötelező beépítési vonalra vonatkozó előírást nem kell alkalmazni,*
- c) A b) pontban foglaltak figyelembevételével a meglévő épületek építési helyen belül átalakíthatók, bővíthetők.*
- d) Ha egy jogszerűen megvalósult épület részben, vagy egészében a Hész, illetve szabályozási terv által meghatározott előkertben helyezkedik el, a meglévő épület felújítható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki.”*

Hész. 8/A (Az építési vonal, építési oldal meghatározását segítő új előírások bevezetése)

Az építés vonalának, oldalának meghatározása:

(1) Építési vonal

a) Az építési vonalat jelen rendelet részletes övezeti előírásai határozzák meg, mely alól eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.

b) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:

ba) A telek homlokvonalán meghatározott építési vonalra elhelyezett épület szélességének 2/3 részéig a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.

bb) A már kialakult nyúlványos telek esetében a szabályozási terven jelölt kötelező építési vonalat nem kell alkalmazni, az épület helyét az építési helyen belül, a környezeti adottságok- lehetőségek figyelembevételével lehet meghatározni.

(2) Építési oldal meghatározása:

Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési oldalt a területen kialakult építési rendnek megfelelően kell figyelembe venni. Azokban az esetekben, amikor a két szomszédos ingatlan valamelyikén a kialakult rendtől eltérő építési oldal alakult ki, akkor úgy kell az építési teleken az épületet elhelyezni, hogy az OTÉK szerinti épületek között megengedett legkisebb távolság biztosított legyen, és a telek beépítése nem korlátozhatja a szomszéd telkek beépíthetőségét.

Hész. 9.§ (2) és (3) bekezdések helyére az alábbiak lépnek:

(2) ~~Az Lk, Lke, Lf lakóövezetekben a telken belül újonnan elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömbben (építészileg megalkotott épület együttesben) a szabályozási vonaltól mérve az építési telek első 35 m-én kell elhelyezni.~~ A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon. Ez alól kivételt képeznek a személygépkocsi tároló épületek, melyeket, a fő rendeltetési egységet magában foglaló épületben, vagy az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni, az épület elhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek) a melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadon állóan) is elhelyezhetők. Az övezeti előírások keretein belül keresztszárny építhető. A „szabadonálló épületelhelyezés” feltételeként meghatározott legalább 18 méter telekszélességet elegendő csak az előírt, közterület felőli építési vonalon biztosítani.

- A „magánutak kialakítására” vonatkozó előírások pontosítása- kiegészítése.

Hész. 14/A (6/A címsor „A magánutak létesítésének szabályai”) új rendelkezés bevezetése

„6/A. A magánutak létesítésének szabályai

14/A. §

(1) A beépítésre szánt telektömbök belsejének feltárására a szabályozási tervben szereplő utakon kívül közforgalom elől el nem zárt magánutak is létesíthetők. Ezen esetekben az útterület-szélességet az adott út révén megközelítendő építési telkek beépíthetőségéhez szükséges út és közműigények egységes figyelembevételével kell meghatározni.

(2) A beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító új magánutak (szabályozási) szélessége 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m lehet. A 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú városüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.

(3) Meglévő magánút akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált telkek a vonatkozó építési szabályoknak továbbra is maradéktalanul megfeleltethetők.

- Részletezni kell közművesítés módja és mértékei tekintetében az előírásokat, kitérve esetlegesen a közműpótló berendezések lehetőségeinek rendelkezéseire.

Hész. 14/B (14/B címsor „A közműellátás módjára vonatkozó helyi előírások”) új rendelkezés bevezetése

6/B. A közműellátás módjára vonatkozó helyi előírások

14/B. §

(1) Általános előírások:

- a) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőséget kell biztosítani. Közművezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a közművek elrendezésénél a közterületek fásíthatóságát, a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.
- b) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni.
- c) A közművek hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen kell helyet biztosítani.
- d) Újonnan több telket kiszolgáló közmű gerincvezetéseket (víz, csatorna, gáz, elektromos, hírközlés) csak közterületen szabad elhelyezni, építési telken nem. Ebből a célból szolgalmi jog sem létesíthető

(2) Szennyvízelvezetés és – tisztítás

A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is elhelyezhető.

(3) Közterületi csapadékvíz-elvezetés

csapadékvizet a városközpont területén zárt rendszerű csapadékvíz-elvezető rendszerben kell elvezetni.”

- A „Lakóövezeten belüli öko zöldterület” előírásának módosítása, annak érdekében, hogy az ingatlan teljes, vagy jelentős területének beépíthetőségét emiatt elveszítő saroktelkek hasznosíthatóak, beépíthetőek maradjanak.

Hész. 14 (6) (Az övezetekre, építési övezetekre vonatkozó általános előírások kiegészítése.

„(6) a) A Radnóti utca és Dózsa György utca közötti tömbbelsőben, a Hajdúsámsoni-főcsatorna menti zöld folyosóban (a szabályozási terven kijelölt „lakóövezeten belüli ökológiai zöldterületen”) a saroktelkek kivételével építmény nem helyezhető el. Állattartó épület azonban a sarok telkeken sem helyezhető el.

b) Az a) pont szerinti „sarokteleknek” minősül, az az építési telek is, mely egyik oldalán közterülethez- másik ehhez csatlakozó oldalán vízgazdálkodási övezethez csatlakozik.”

HÉSZ MÓDOSÍTÁS RENDELET TERVEZETE
Hajdúsámson Város Önkormányzati Képviselő-testületének
../2025.(.....) sz. rendelete a 24/2023.(XI.23.) sz. rendeletével jóváhagyott

Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

A magyar építészetéről szóló 2023. évi. C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében és a 66. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró:

419/2021.(VII.15.) Kor. rendelet 11. mellékletében meghatározott, véleményezésre jogosult szervek, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdésének a.) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, és a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§.

A Hajdúsámson Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 24/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Hész) 2. melléklete (Belterület szabályozási terve), az M2 számú módosítás „c” és „d”- jelű területegységekre vonatkozóan kidolgozott, jelen rendelet 1-2 mellékletei szerint változik.

1. melléklet: SZ-2/M2/c c-jelű terület szabályozási terve

2. melléklet: SZ-2/M2/d d-jelű terület szabályozási terve

A Hész) 2. mellékletének helyére, a módosításokkal egybeszerkesztett „SZ-2/m10” –jelű belterület szabályozási tervlap kerül. Az egybeszerkesztést követően a módosítással érintett terület egységek szabályozási tervlapjai önállóan már nem használhatóak.

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

„2. melléklete: Sz-2/m10 Belterület szabályozási terv (M= 1: 6 000);”

2.§.

Hész. 8.§ (4) bekezdés (Az „építési telkek beépítésének általános előírásainak, elő- és oldal-kerttel kapcsolatos szabályok kiegészítése.) helyére az alábbi bekezdés lép:

(3) *a) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább + 0,9 m magasságban helyezendő el. Előkertes beépítésnél a lakóhelyiségek padlóvonala a rendezett terepszint felett legalább + 0,45 m . Előkert nélküli nem lakás rendeltetési egység esetén a földszinti padlóvonal a járdaszint felett +0,15m is lehet.*

b) Az utcai telekhatáron meghatározott kötelező építési vonalra legalább 80 %-ban illeszkedni kell az utcai homlokzatnak, valamint homlokzat vonala 5 méternél hátrébb, máshol sem kerülhet.

„(4)

a) Az előkert méretét (3,0 m - 5,0 m vagy 0,0 m) az jelen építési szabályzat az övezeti előírásokban övezetenként, valamint a szabályozási terv határozza meg. Az előkert határa egyben a beépítési vonalat is jelenti, *melyhez az épületnek elegendő az épületnek egy ponton illeszkedni, de az épület az építési vonal elé nem kerülhet.*

b) A meglévő épületek esetében az a) pontban előírt kötelező beépítési vonalra vonatkozó előírást nem kell alkalmazni,

c) A b) pontban foglaltak figyelembevételével a meglévő épületek építési helyen belül átalakíthatók, bővíthetők.

d) Ha egy jogszerűen megvalósult épület részben, vagy egészében a Hész, illetve szabályozási terv által meghatározott előkertben helyezkedik el, a meglévő épület felújítható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki.”

3.§.

Hész. 8/A alábbi rendelkezéssel egészül ki

„ 8/A.§

Az építés vonalának, oldalának meghatározása:

(1) Építési vonal

a) Az építési vonalat jelen rendelet részletes övezeti előírásai határozzák meg, mely alól eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.

b) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:

ba) A telek homlokzonalán meghatározott építési vonalra elhelyezett épület szélességének 2/3 részéig a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.

bb) A már kialakult nyúlványos telek esetében a szabályozási terven jelölt kötelező építési vonalat nem kell alkalmazni, *az épület helyét az építési helyen belül, a környezeti adottságok- lehetőségek figyelembevételével lehet meghatározni.*

(2) Építési oldal meghatározása:

Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési oldalt a területen kialakult építési rendnek megfelelően kell figyelembe venni. Azokban az esetekben, amikor a két szomszédos ingatlan valamelyikén a kialakult rendtől eltérő építési oldal alakult ki, *akkor úgy kell az építési teleken az épületet elhelyezni, hogy az OTÉK szerinti épületek között megengedett legkisebb távolság biztosított legyen, és a telek beépítése nem korlátozhatja a szomszéd telkek beépíthetőségét.*

4.§.

Hész. 9.§ (2) és (3) bekezdések helyére az alábbiak lépnek:

(2) ~~Az Lk, Lke, Lf lakóövezetekben a telken belül újonnan elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben (építészetileg megalkotott épület-együttesben) a szabályozási vonaltól mérve az építési telek első 35 m-én kell elhelyezni.~~ A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon. Ez alól kivételt képeznek a személygépkocsi tároló épületek, melyeket, a fő rendeltetési egységet magában foglaló épületben, vagy az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni, az épület elhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek) a melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadon állóan) is elhelyezhetők. Az övezeti előírások keretein belül keresztzárny építhető. A „szabadonálló épületelhelyezés” feltételeként meghatározott legalább 18 méter telekszélességet elegendő csak az előírt, közterület felőli építési vonalon biztosítani.

5.§.

Hész. 14/A 6/A címsorral és az alábbi „A magánutak létesítésének szabályai”) c. új rendelkezéssel egészül ki.

„6/A. A magánutak létesítésének szabályai

14/A. §

(1) A beépítésre szánt telektömbök belsejének feltárására a szabályozási tervben szereplő utakon kívül közforgalom elől el nem zárt magánutak is létesíthetők. Ezen esetekben az útterület-szélességet az adott út révén megközelítendő építési telkek beépíthetőségéhez szükséges út és közműigények egységes figyelembe vételével kell meghatározni.

(2) A beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító új magánutak (szabályozási) szélessége 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m lehet. A 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú városüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.

(3) Meglévő magánút akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált telkek a vonatkozó építési szabályoknak továbbra is maradéktalanul megfeleltethetők.

6.§.

Hész. 14/B 14/B címsorral és az alábbi 6/B.§ „A közműellátás módjára vonatkozó helyi előírások”) új rendelkezéssel egészül ki.

„6/B. A közműellátás módjára vonatkozó helyi előírások

14/B. §

(1) Általános előírások:

- a) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőséget kell biztosítani. Közművezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a közművek elrendezésénél a közterületek fásíthatóságát, a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.
- b) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni.
- c) A közművek hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen kell helyet biztosítani.
- d) Újonnan több telket kiszolgáló közmű gerincvezetéseket (víz, csatorna, gáz, elektromos, hírközlés) csak közterületen szabad elhelyezni, építési telken nem.

(2) Szennyvízelvezetés és – tisztítás

A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is elhelyezhető.

(3) Közterületi csapadékvíz-elvezetés

csapadékvíz a városközpont területén zárt rendszerű csapadékvíz-elvezető rendszerben kell elvezetni.”

7.§.

Hész. 14 (6) Az övezetekre, építési övezetekre vonatkozó általános előírások (6) bekezdése helyére az alábbi lép.

„(6) a) A Radnóti utca és Dózsa György utca közötti tömbbelsőben, a Hajdúsámsoni-főcsatorna menti zöld folyosóban (a szabályozási terven kijelölt „lakóövezeten belüli ökológiai zöldterületen”) a saroktelkek kivételével építmény nem helyezhető el. Állattartó épület azonban a sarok telkeken sem helyezhető el.

b) Az a) pont szerinti „sarokteleknek” minősül, az az építési telek is, mely egyik oldalán közterülethez- másik ehhez csatlakozó oldalán vízgazdálkodási övezethez csatlakozik.”

8.§.

Hész. 44.§ A település területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló építési övezetek közül az „e” pontban felsorolt Gip-1x építési övezet törlésre kerül.

9.§.

Hész. 50.§ A Hész 25. címsorában a „Gip-1*” törlésre kerül, továbbá a (2) bekezdés helyére az alábbi bekezdés kerül.

(2) Az övezetben a ~~Gip-1-alövezet kivételével~~ csak környezeti hatás szempontjából semleges (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek (pl: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-gazdálkodás, energiaszolgáltatás, stb.) helyezhetők el.*

10.§.

Hész. 51.§ A Hész 51.§ i->p pontjai (Gip-1* építési övezet előírásai) törlésre kerülnek

11.§.

Hész. 7. melléklet A Hész. 7. melléklete (A Helyi építési szabályzat alkalmazásával kapcsolatos fogalmak) kiegészül az alábbi (5) ponttal.

„(5) Szabadon álló épület elhelyezés:

Az oldalhatáron álló beépítési mód által lehatárolt építési helyen belül történő olyan épületelhelyezés, amikor az épület nem az építési oldalt jelentő telekhatáron, vagy attól „csurgó távolságra” kerül elhelyezésre, hanem attól legalább 3 méter távolságra. Ebben az esetben, az építési oldalt képező telekhatárra néző homlokzatra kerülő nyílásokat a tűzrendészeti előírásoknak és a benapozásnak való megfelelés szerint lehet kialakítani.”

12.§.

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

(2) A rendelet rendelkezései a már benyújtott, folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben is alkalmazhatók.

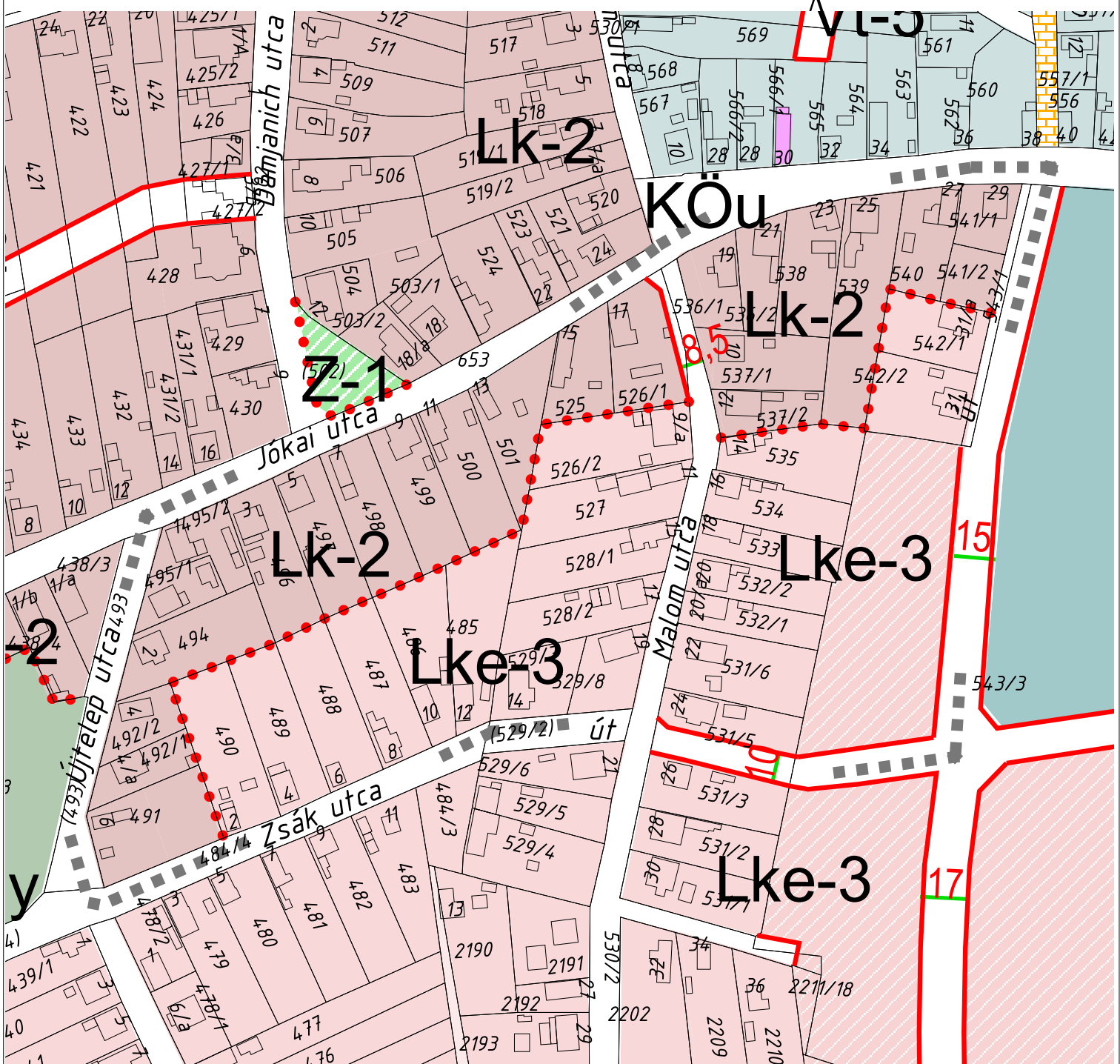
Hajdúsámson, 2025.

HAJDÚSÁMSON VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV

2024. ÉVI "M2" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

"c"-jelű terület egység szabályozási terve



- M** Műemlék
M Műemléki környezet
--- Módosítással érintett terület egység határa
--- Tervezett szabályozási vonal
--- Szabályozási szélesség
... Építési övezet - övezet határa

- Belterületi határ
... Megmaradó belterületi határ
... Megszűnő belterületi határ
... Tervezett belterületi határ
... Védőtávolság
... Beültetési kötelezettség határa (kötelező fásítás)
... Beültetési kötelezettséggel terhelt, telken belüli terület
... Nyílvántartott régészeti lelőhely
... Kerékpárút
... Vízbazis védőövezete (hidrológiai védőidom)
... Helyi értékvédelmi kataszterbe felvett épület

- K-En** Különleges terület - napelempark-tervezett
Lf-4 Lakóterület - falusias
Lk-2 Lakóterület - kertvárosias
Lke-3 Lakóterület - kertvárosias - terv.
Lke-3 Lakóterület - kertvárosias
Lke-4 Lakóterület - kertvárosias - terv.
Lke-4 Lakóterület - kertvárosias
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
KÖu* Közlekedési terület /gyalogos zóna
KÖu Közlekedési terület /közúti
Z-1 Zöldterület közpark - terv.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Anttil József utca 26-28. Tel: (38) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK 2024. ÉVI M2 SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA		Dátum: 2024. IX. T. szám: M = 1: 2000
Munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE "c"-jelű terület egység szabályozási terve		SZ-2/M2/c
ÖGYVEZTŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TIT-09-0016	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TIT-09-0016	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TIT-09-0285	

HAJDÚSÁMSON VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV

2024. ÉVI "M2" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

"d"-jelű területegység szabályozási terve



A 2024. évi M2 módosítás során Gip-1* -ról Gip-1- re változó építési övezet

- M** Műemlék
Műemléki környezet
Módosítással érintett területegység határa
Tervezett szabályozási vonal
Szabályozási szélesség
Építési övezet- övezet határa
Belterületi határ
Megmaradó belterületi határ
Megszűnő belterületi határ
Tervezett belterületi határ
Védőtávolság
Beültetési kötelezettség határa (kötelező fásítás)
Beültetési kötelezettséggel terhelt, telken belüli terület
Nyílvántartott régészeti lelőhely
Kerékpárút
Vízbazis védőövezete (hidrogeológiai védőidom)
Helyi értékvédelmi kataszterbe felvett épület

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.
Kmu Gazdasági terület- Mezőgazdasági - terv.
Kmu Gazdasági terület- Mezőgazdasági
Kmg/zo/ Különleges terület-mezőgazdasági-gazdasági és szociális célú
K-öko Különleges terület- ökológiai mintaövezet - terv.
Kb Különleges terület - homokbánya
Kb-En Beépítésre nem szánt különleges terület - Napelempark

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.
KÖu Közlekedési ter. közúti
KÖu Közlekedési ter. közúti - terv.
KÖk Közlekedési ter. kötöttpályás (vasúti)

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4033 Dobozs, Amál József utca 26-28. Tel: (30) 9618172	
Munka:	HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK 2024. ÉVI M2 SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA	Dátum: 2024. IX. 1. ábrák M - 1: 2000
Munkatípus:	SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE	SZ-2/M2/d
ÖSSZEÁLLÍTÓ	ZSOMBOR ISTVÁN	
VÉG. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSOMBOR ISTVÁN	TEL: 0690016
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TEL: 0690025

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

„c”-jelű területegységet érintő módosítás:

Hajdúsámson Szabályozási tervének Jókai utca- Malom utca kereszteződésénél található 526/1 Hrsz-ú ingatlant érintő keleti irányú utcaszélesítést jelentő módosítása, az előkészített változási vázrajz figyelembe vételével.

A Malom utca északi, Jókai utcához csatlakozó szakasza, az általános adottságokhoz képest jelentősen elszűkül. Emiatt a hatályos szabályozási terv az érintett, szűk szakaszon, a meglévő szabályozási szélességet 10 méterre szélesíti ki, keleti irányba.

A kiviteli terv, az adottságokat figyelembe véve, az utca nyugati irányú szélesítését irányozta elő, 8,5 méter szabályozási szélességgel. E tervezett szélesítés még elegendő a közlekedési szempontból szükséges feltételek teljesítéséhez, és a kisajátítási költségek is vállalhatóak az önkormányzat számára. Az utcaszakasz kiépítése elkészült, de a telekalakításhoz szükséges, a szabályozási terv közlekedési tervhez történő hozzáigazítása.

A tervezett szabályozási tervmódosítás a meglévő ingatlan állapotot kisebb költséggel alakítja át olyan szélességűre, hogy a kiszolgáló út igényeknek megfelelő fejlesztése megtörténhessen. A tervezett közlekedési rend továbbra is biztosított lesz. Kedvezőtlen környezeti hatás így nem lesz.

„d”-jelű területegységet érintő módosítás:

A Hajdúsámson északi ipari zónájában, hatályos szabályozási terven kijelölt „Gip-1x”-jelű Ipari gazdasági építési övezetbe sorolt ingatlanok átsorolása „Gip-1” jelű ipari övezetbe. Ezáltal csak a környezeti hatásait tekintve semleges ipari tevékenységek elhelyezésére adni lehetőséget a jövőben.

Lakossági kezdeményezésre, az város képviselő-testülete előzetesen úgy döntött, hogy a környezeti szempontból nagyobb kockázatot jelentő „Gip-1*” –jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok kerüljenek átsorolásra a „Gip1”-jelű építési övezetbe. (A „Gip-1*”-jelű építési övezet a Hész. előírásai közül, kerüljön törlésre.)

A hatályos Hész. 50.§ (2) bekezdés értelmében,

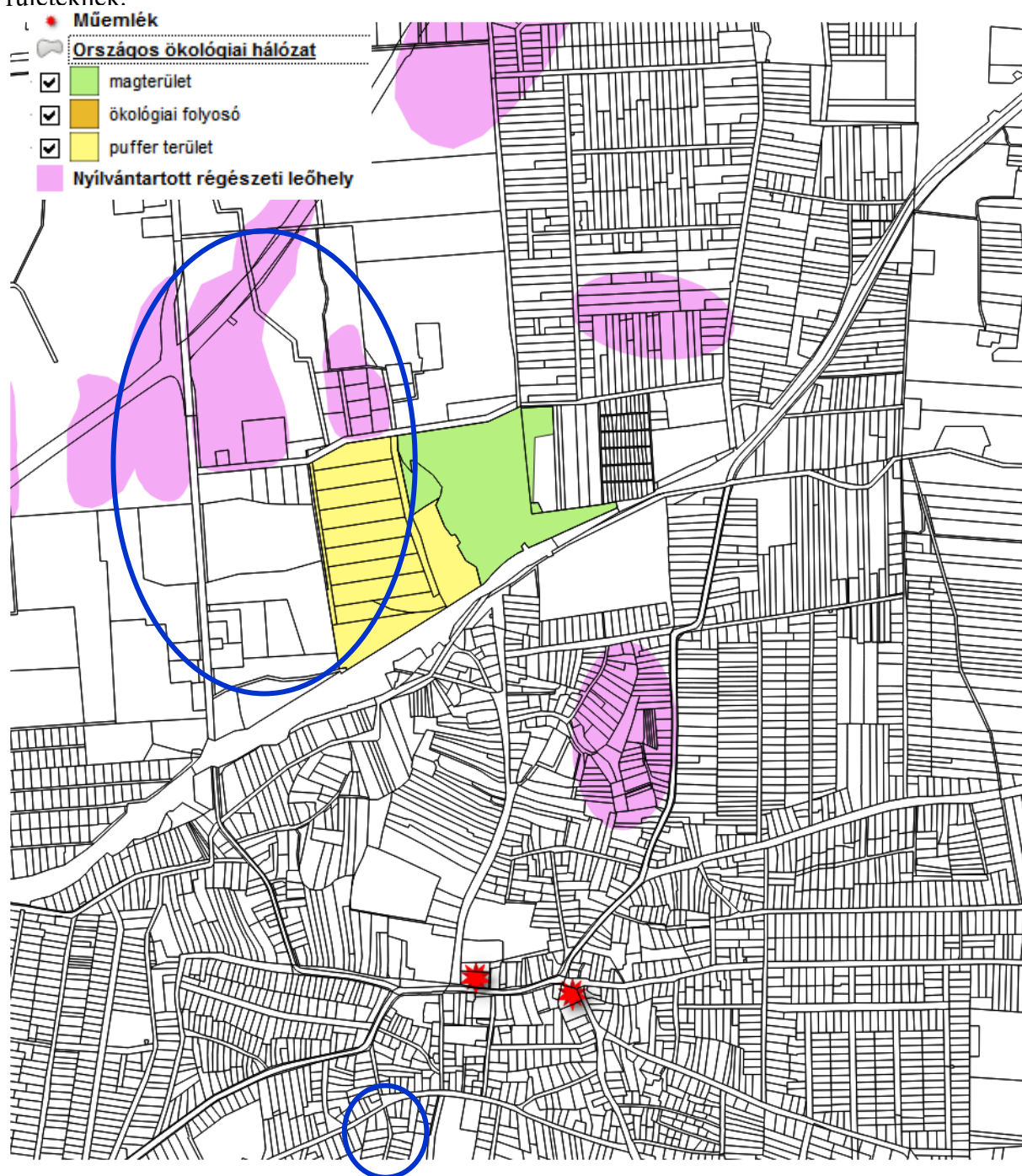
„(2) Az övezetben a Gip-1 alövezet kivételével csak környezeti hatás szempontjából semleges (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek (pl: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-gazdálkodás, energiaszolgáltatás, stb.) helyezhetők el.”!*

A tervezett szabályozási tervmódosítás környezeti szempontból egyértelműen kedvező.

. Az övezeti átsorolásra lehetőség van, mert a területen nem létesült olyan vállalkozás, mely a „Gip-1” építési övezetben ne lenne elhelyezhető. A megengedett legnagyobb építménymagasság 20,0 méterről 12,5-re történő csökkentése sem jelent problémát, mert utóbbi magasságot meghaladó épület jelenleg nem található, illetve a technológiai építmények magassági szabályozása azonos/ változatlan.

2. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Hajdúsámson 2024. évi, meghatározott területekre tervezett „M2/c,d”-jelű módosítás változásra jelölt ingatlanjait védett természeti érték nem érinti. Régészeti lelőhely a módosuló területeket nem érinti. A magterület jelenleg sem képezi részét a módosítással érintett IG-1* -jelű iparterületeknek.

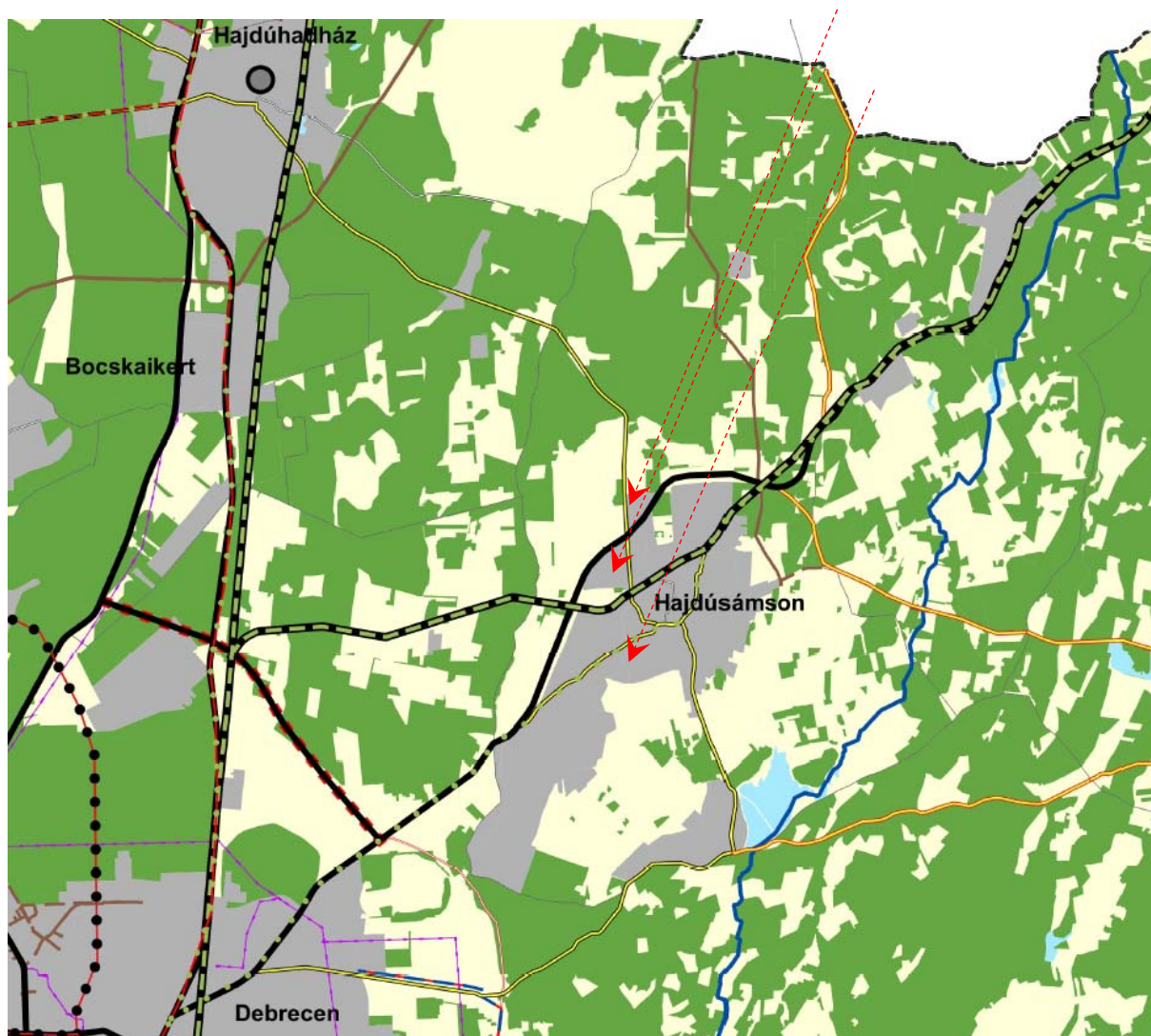


3. A VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

Hajdúsámson Város településrendezési tervének 2016. évben jóváhagyott új településrendezési tervének részeként elkészült a magasabb szintű tervekkel való egyezőséget igazoló munkarész. Jelen településrendezési termódosítás során a 2024. évi „M2/c,d”- jelű Településrendezési termódosítás magasabb szintű tervekkel való összhangját, szükséges megvizsgálni.

a) A Megyei Területrendezési termv térségi szerkezeti termvével való összhang

Mindkét módosítással érintett terület, települési térségen belül helyezkedik el. A tervezett módosítások a térségi szerkezeti termvet, annak elhatározásait nem érintik.



Részlet a Megyei Területrendezési termv „Térségi szerkezeti termv” c. termvlapjából

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

A területrendezési tervben meghatározott övezetek:

Országos övezetek:

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

Megyei övezetek:

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

új Megyei övezetek

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

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

A módosítással érintett területeket (az „új” megyei övezetek kivételével, melyek Hajdúsámson teljes közigazgatási területére vonatkozóan lettek megállapítva) az országos, vagy térségi övezetek közül, csak a „vízminőségvédelmi terület övezete” érinti.

A városkörnyéki településegységek övezete (Debrecen)

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

Klímaváltozással 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 Pusztai világörökségi helyszínt magában foglaló területen, vagy azzal szomszédos Egyek, Tiszacsécs, 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

„Vízminőség-védelmi terület” övezete és előírásai (OTrT törvény):

Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

Az övezetre vonatkozó, 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet előírásai:

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Megfelelőség:

Az övezetbe elhelyezkedő területek, jelenleg is beépített lakó- illetve lakó-intézmény vegyes területek. Településszerkezeti tervben meghatározott felhasználásuk nem változik.

Bányászati tevékenység e területeken nem folyik és illet a terv a jövőben sem irányoz elő.

4. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS



A megbízó, Hajdúsámson Város Önkormányzata (4251 Hajdúsámson, Szabadság tér 5.) a lakosság jobb infrastrukturális ellátottságának javítása érdekében a meglévő földutak ütemezett, szilárd burkolattal történő kiépítését, illetve a burkolattal rendelkező utcák burkolatának megerősítését tervezi. Ennek keretében kerül kiépítésre a Malom utca burkolata.

A szükséges kiviteli tervdokumentáció elkészítésével az Önkormányzat a TERV-TÁR Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Bt-t bízta meg.

A tervezési feladat a jelenleg kiépítetlen Malom utca kiépítésére vonatkozó, a meglévő, felmért állapotok figyelembe vételével tör-

ténő kiviteli terv készítése.

A Malom utca tervezési szakasz kezdete a Malom utca, Jókai utca csomópontban van. A tervezési szakasz vége a Malom utca, Bodzás utca csomópont.

Jelenleg a Malom utca a Jókai utcától a Bodzás utcáig 3,00–5,00 méter szélességű földút.

A tervezéssel érintett szakasz jobb oldalán változó szélességű meglévő gyalogos járda található. A tervezéssel érintett szakaszon, a tervezés szerinti bal oldalán közvilágítás, kifesztültségű elektromos légvezeték, hírközlési légvezeték, - a tervezés szerinti jobb oldalon középfasztültségű légvezeték, hírközlési alépítmény, ivóvíz, gázvezeték található.

A tervezéssel érintett szakaszon sem kerékpáros forgalmi létesítmény nem található, sem menetrend szerinti autóbusz járatok nem közlekednek.

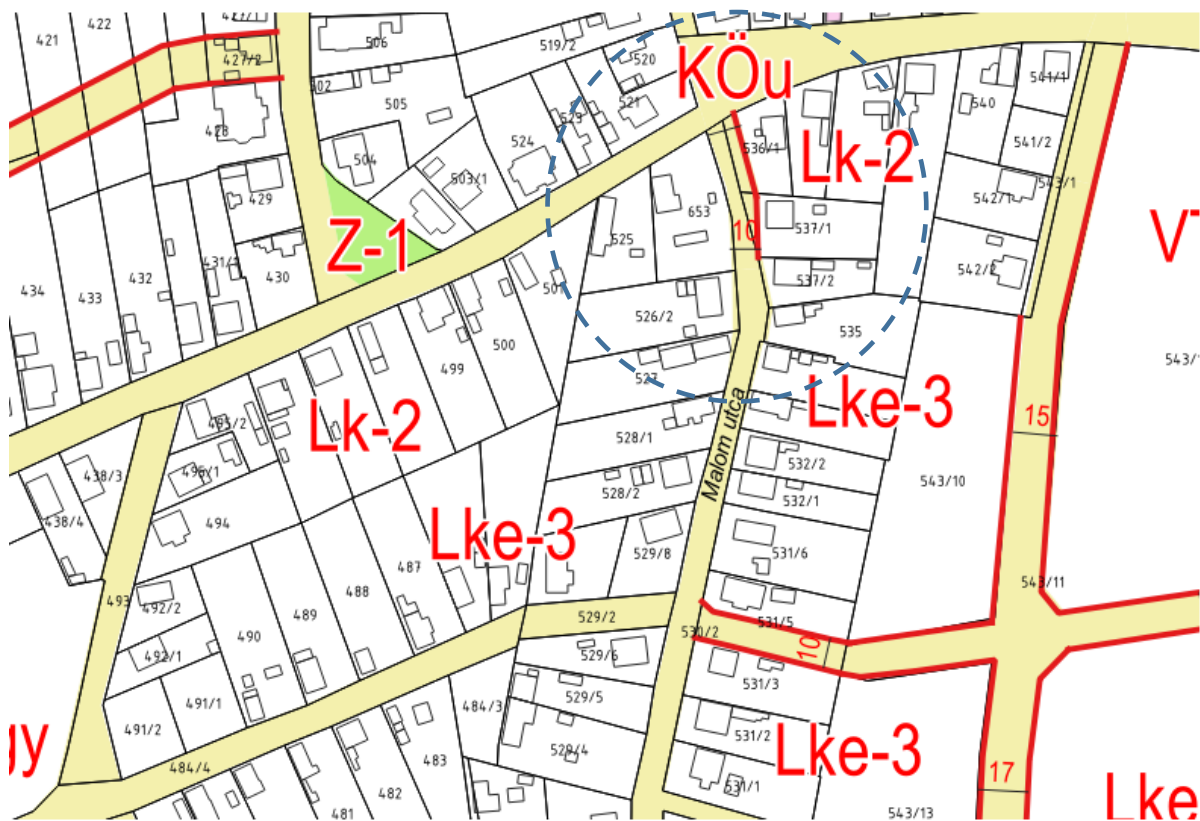
Tervezési útszakaszon, a tervezést megelőző években forgalmi vizsgálat nem történt, a megrendelő sem kérte annak elvégzését.

Mivel az utca a kiépítése az ott lakók forgalmi igényeit elégíti ki, ezért a kiépítést követően a forgalmi viszonyok forgalomnövekedést nem okoznak, ezért eseti forgalomszámlálást nem kellett végezni. A pályaszerkezet méretezés meghatározásánál a „A2” terhelési osztályt vették alapul.

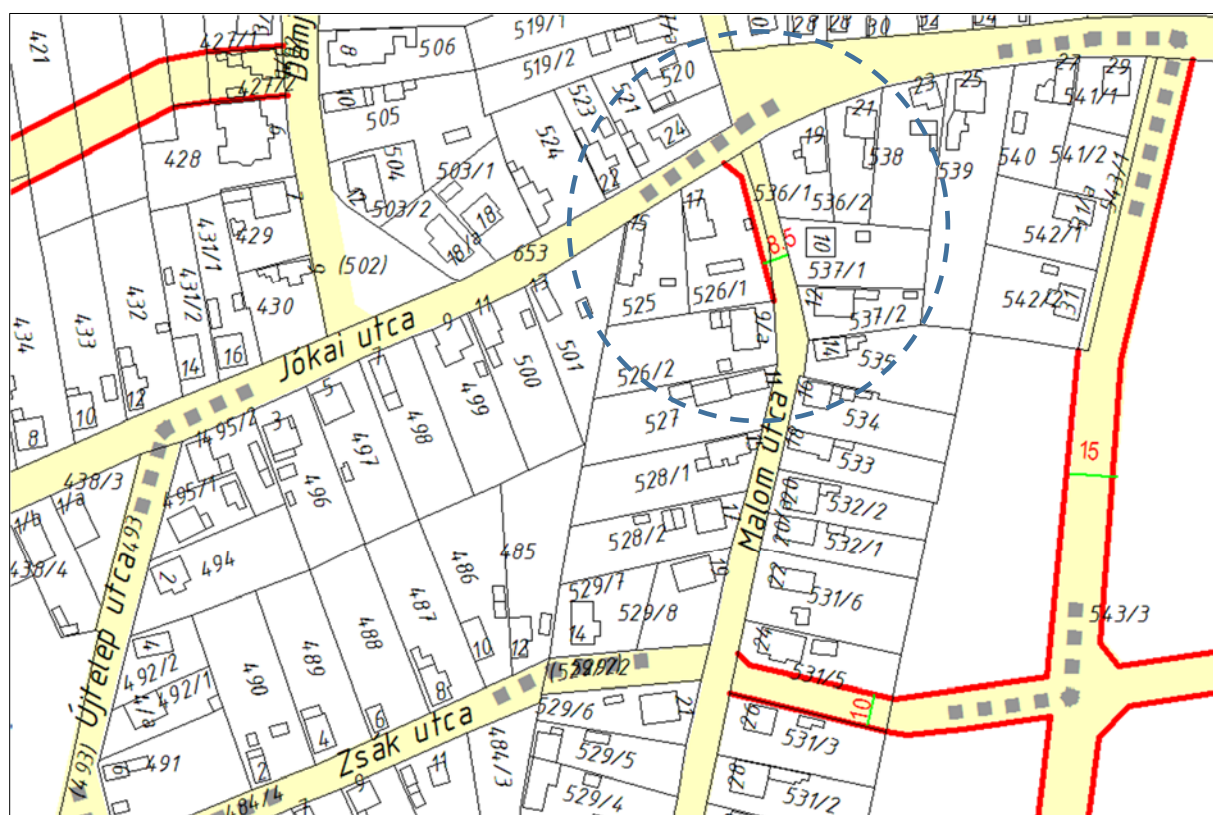
A Malom utcát – a megbízóval történt egyeztetés alapján – lakó pihenő övezetként való kijelöléssel tervezték.

A tervezett vonalvezetés során a tervezett útszakasz a Malom utcán megépült I. ütem burkolatához csatlakozva tervezték kialakítani.

A burkolatra hulló csapadékvizet a 0+000 – 0+422 km szelvények között zárt csapadékvíz csatornába, illetve 0+437 – 0+538 km. szelvények között földmedrű szikkasztó árkokban gyűjtjük össze a csapadékvizet.



A közlekedési területek hatályos szabályozása

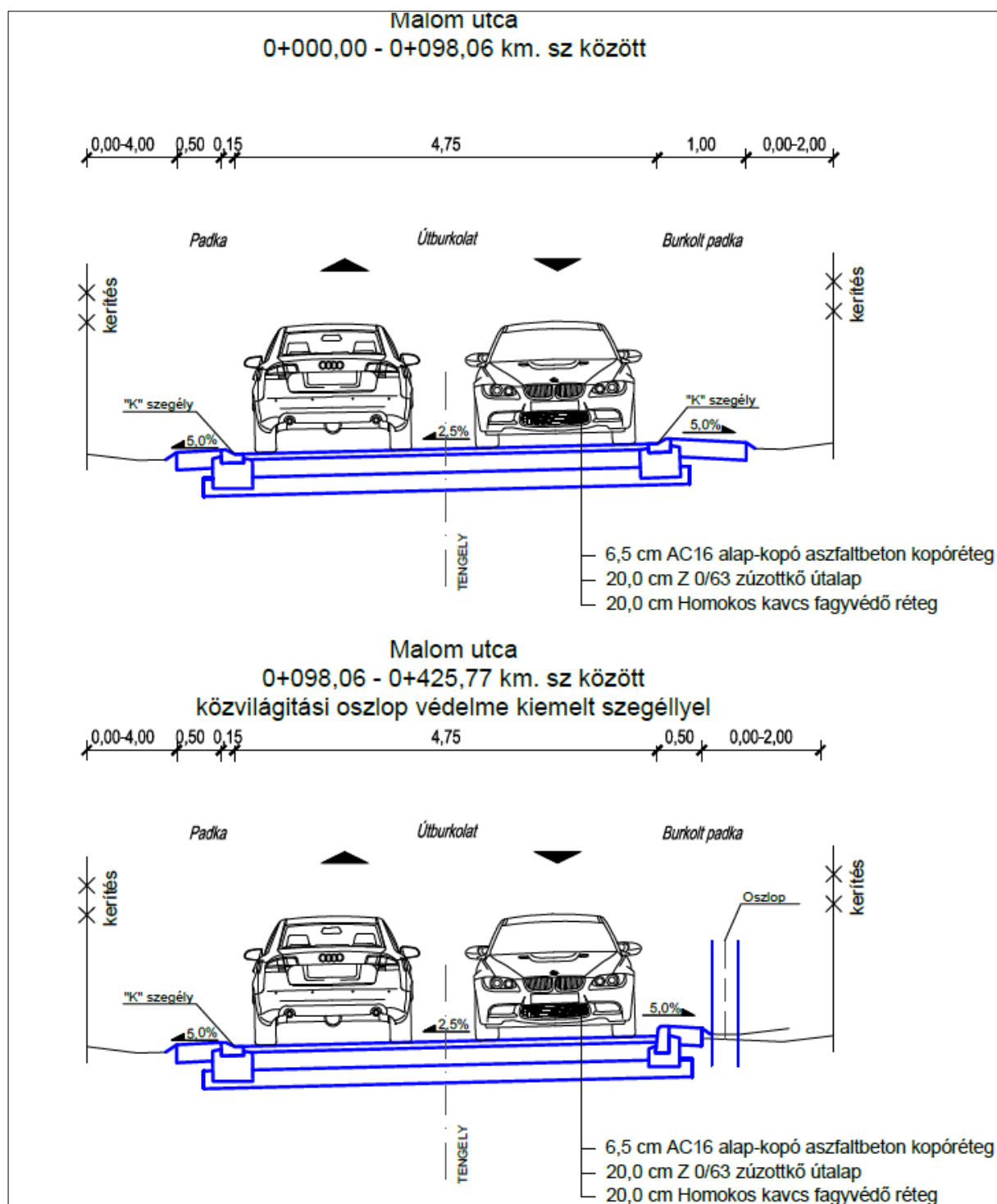


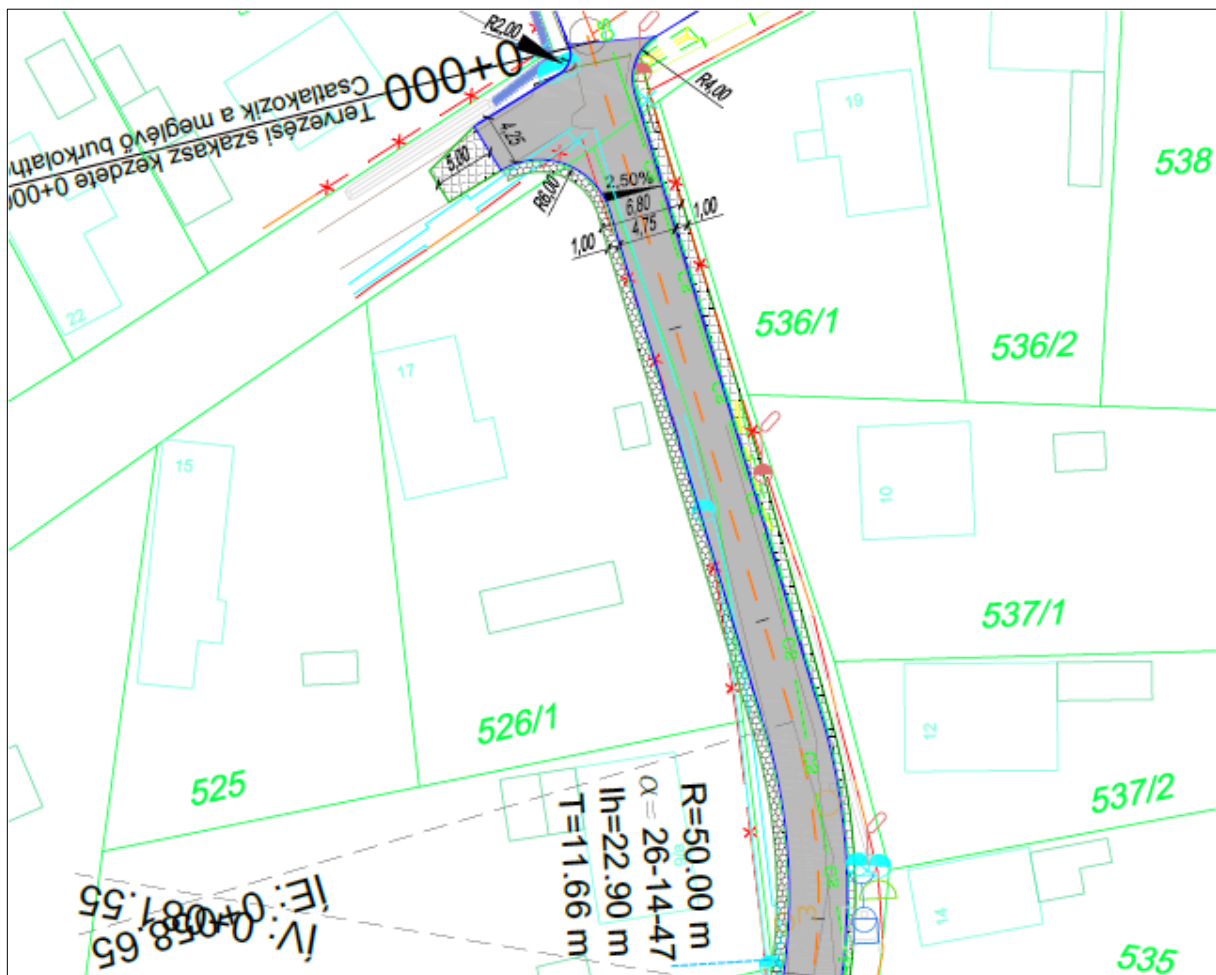
A közlekedési területek szabályozásának tervezett módosítása

Keresztmetszeti kialakítás:

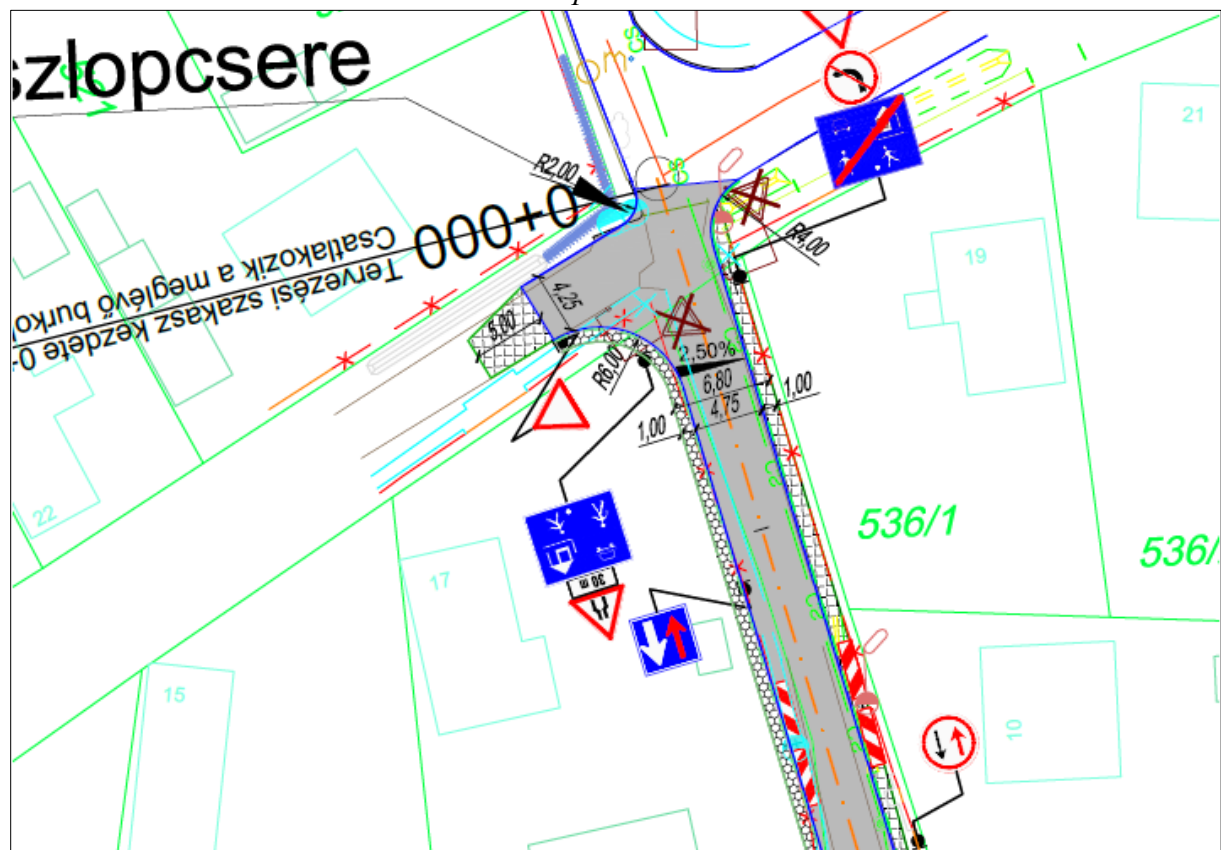
Az utcaszakaszt a teljes tervezéssel érintett hosszban 4,75 méter burkolatszélességgel, kétoldali „K” szegéllyel határolva, 1,00m stabilizált padkával, szelvényezés szerinti jobb oldalon, 0,50m földpadkával szerinti baloldalon tervezték kialakítani.

A tervezett burkolat felület oldalesése teljes szakasz hosszában, egyoldali, bal oldali 2,5 %-os, illetve hosszirányban, szegély mellett biztosítva a burkolatra hulló csapadékvíz elvezetését.





Útépitési terv



Forgalomtechnikai helyszínrajz