

HAJDÚSÁMSON VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ

2024. ÉVI „M2/A,B”-SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

- a) Rákóczi út- Vámospércsi út- Hársfa utca- Hunyadi utca által határolt tömb 610, 611, 612/2, 607/6, 607/8, 614 Hrsz-ú ingatlanjait érintő Kerekes 96 Kft., által kezdeményezett módosítás.

Az ingatlanokból hatályos szabályozási tervben tömbbelsőben leválasztani tervezett, jelentős kiterjedésű, tervezett közterület minimálisan szükséges méretűre csökkentése, a vállalkozások fejlesztési lehetőségeinek javítása érdekében.

- b) A 1721/3 hrsz-ú ingatlant érintő, tervezett kiszolgáló út elhagyását célzó, Kovács Dávid és Kovács- Nagy Alexandra által kezdeményezett módosítás.

Csokonay utcával párhuzamosan tervezett, tömbbelsőket feltáró észak-déli irányú kiszolgáló utca ingatlant érintő szakaszának elhagyása. A hatályos szabályozási terv által teljes egészében kisajátításra ítélt ingatlan lakóövezetben tartása, beépítésének lehetővé tétele



HAJDÚSÁMSON VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ

2024. ÉVI „M2/A,B”- SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

a) Rákóczi út- Vámspércsi út- Hársfa utca- Hunyadi utca által határolt tömb 610, 611, 612/2, 607/6, 607/8, 614 Hrsz-ú ingatlanjait érintő Kerekes 96 Kft., által kezdeményezett módosítás.

Az ingatlanokból hatályos szabályozási tervben tömbbelsőben leválasztani tervezett, jelentős kiterjedésű, tervezett közterület minimálisan szükséges méretűre csökkentése, a vállalkozások fejlesztési lehetőségeinek javítása érdekében.

b) A 1721/3 hrsz-ú ingatlant érintő, tervezett kiszolgáló út elhagyását célzó, Kovács Dávid és Kovács- Nagy Alexandra által kezdeményezett módosítás.

Csokonay utcával párhuzamosan tervezett, tömbbelsőket feltáró észak-déli irányú kiszolgáló utca ingatlant érintő szakaszának elhagyása. A hatályos szabályozási terv által teljes egészében kisajátításra ítélt ingatlan lakóövezetben tartása, beépítésének lehetővé

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

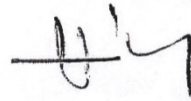
Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

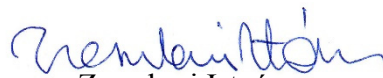


Közlekedés tervező:

Vasas Károly
Tkö / 09-0285



Debrecen, 2024.08. / 2025. 04.



Zsemberi 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/A,B-számú módosításra két területegységet érintően kerül sor.

a)-jelű módosítás:

Rákóczi út- Vámospércsi út- Hársfa utca- Hunyadi utca által határolt tömb 610, 611, 612/2, 607/6, 607/8, 614 Hrsz-ú ingatlanjait érintő Kerekes 96 Kft., által kezdeményezett módosítás.

Az ingatlanokból hatályos szabályozási tervben tömbbelsőben leválasztani tervezett, jelentős kiterjedésű, tervezett közterület minimálisan szükséges méretűre csökkentése, a vállalkozások fejlesztési lehetőségeinek javítása érdekében.

b)-jelű módosítás:

A 1721/3 hrsz-ú ingatlant érintő, tervezett kiszolgáló út elhagyását célzó, Kovács Dávid és Kovács- Nagy Alexandra által kezdeményezett módosítás.

Csokonay utcával párhuzamosan tervezett, tömbbelsőket feltáró észak-déli irányú kiszolgáló utca ingatlant érintő szakaszának elhagyása. A hatályos szabályozási terv által teljes egészében kisajátításra ítélt ingatlan lakóövezetben tartása, beépítésének lehetővé tétele.

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

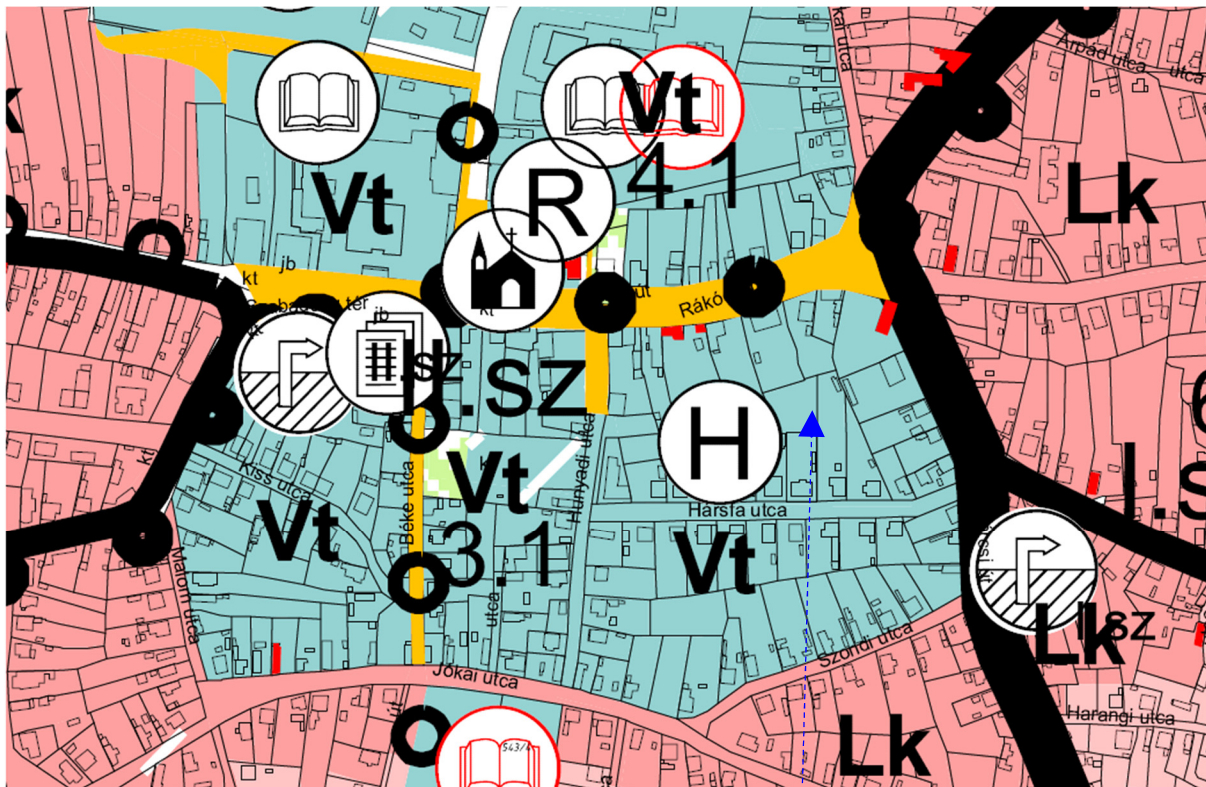
A 419/2021.(VII.15.) Kor. rendelet átmeneti rendelkezések

78/D.§ (4) a 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

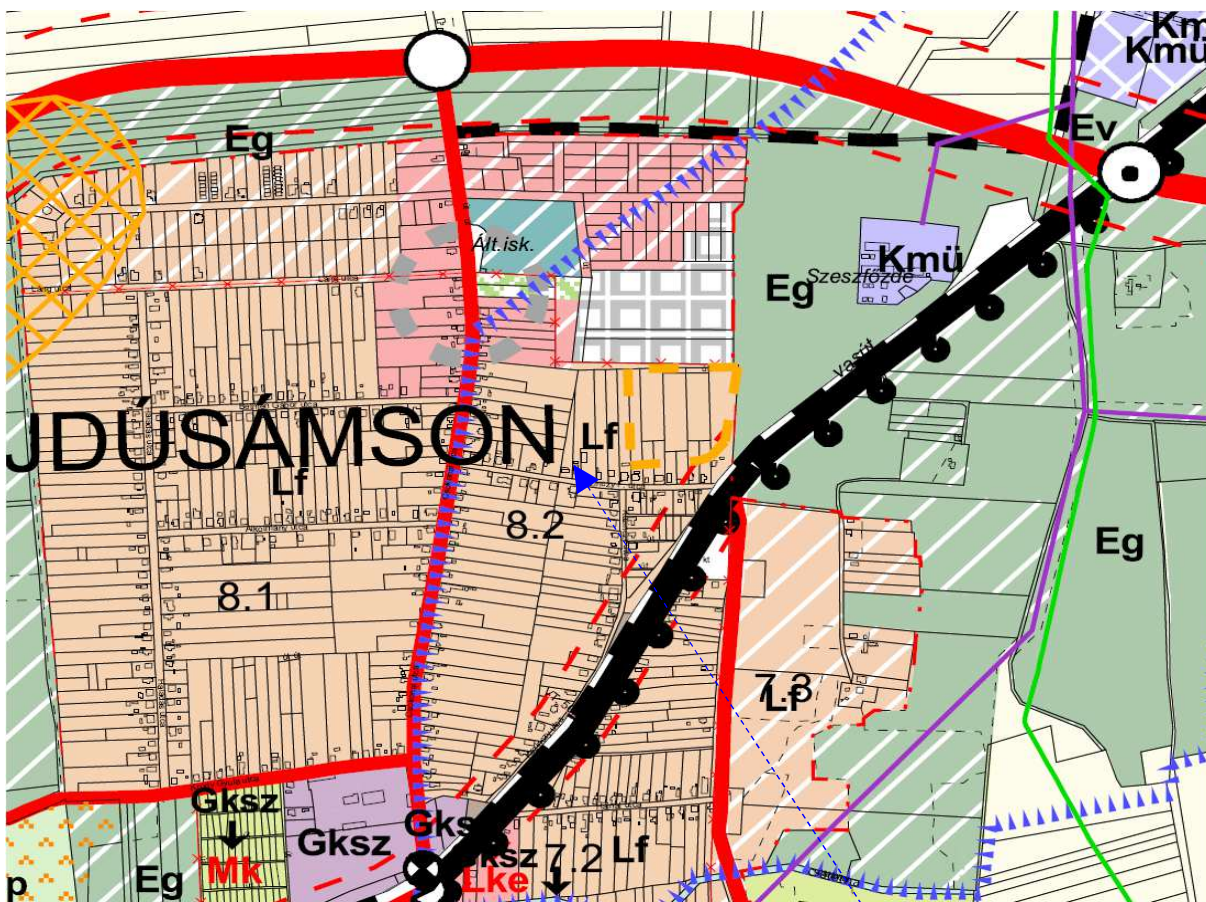
a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

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



Hajdúsámson hatályos településszerkezeti tervének részlete

„a” terület: A módosítással érintett terület (közte a tömbbelsőt feltáró kiszolgáló úttal, egyaránt településközpont vegyes területfelhasználásba sorolt!



„b” terület: A módosítással érintett terület (közte a tömbbelsőt feltáró kiszolgáló úttal, egyaránt falusias lakóterület területfelhasználásba sorolt

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

Terv címe:

Hajdúsámson Város Településrendezési eszközeinek meghatározott területre vonatkozó 2024. évi „M2/a,b” 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:

a)-jelű módosítás:

Rákóczi út- Vámospércsi út- Hársfa utca- Hunyadi utca által határolt tömb 610, 611, 612/2, 607/6, 607/8, 614 Hrsz-ú ingatlanjait érintő Kerekes 96 Kft., által kezdeményezett módosítás.



A szabályozási terv módosításával érintett ingatlanok:

Hrsz: 610, 611, 612/2, 607/6, 607/8, 614 ingatlanok

A módosítással érintett terület egység lehatárolása:

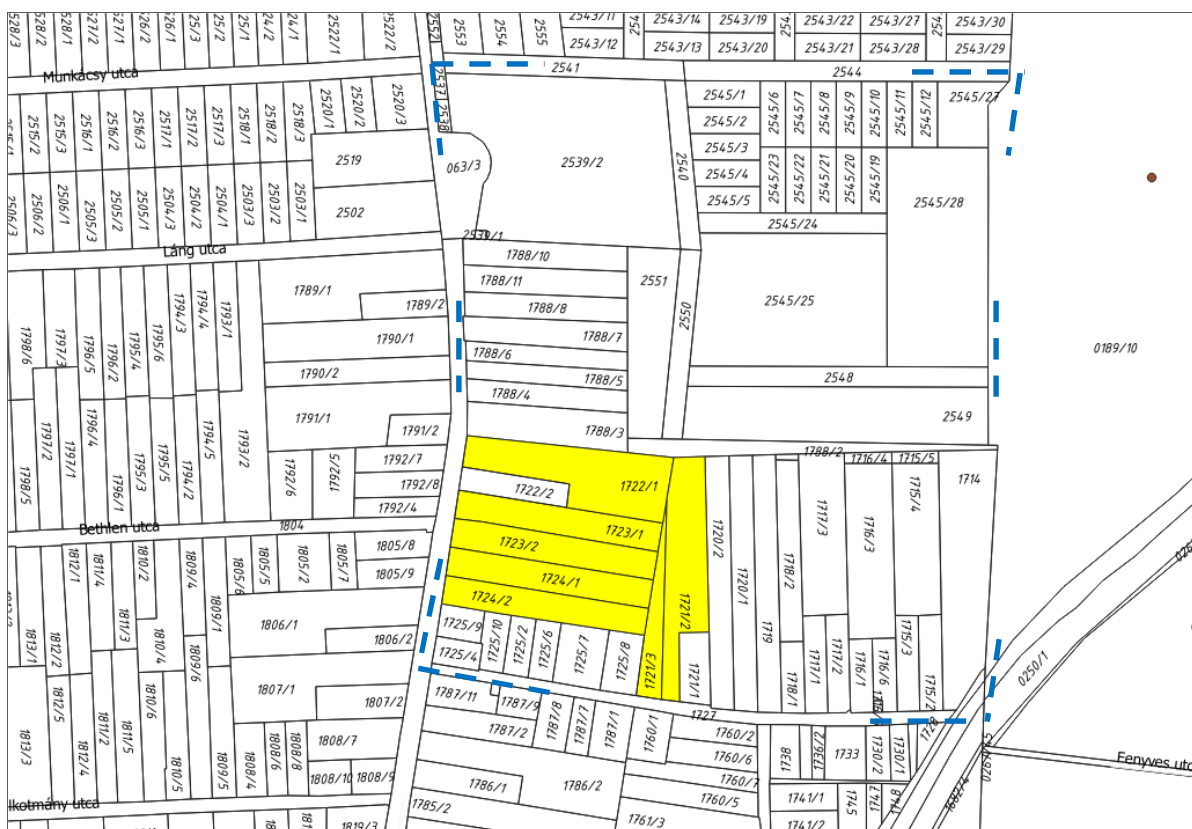
Rákóczi utca- Hunyadi utca- Hársfa utca, Vámospércsi utca által határolt tömb.

Településrendezési tervmódosítási igény

A szabályozási tervmódosítás célja, hogy a Rákóczi út- Vámospércsi út- Hársfa utca- Hunyadi utca által határolt tömbben elhelyezkedő, 610, 611, 612 Hrsz-ú ingatlanokból hatályos szabályozási tervben tömbbelsőben leválasztani tervezett, jelentős kiterjedésű, tervezett közterület, a három ingatlan vonatkozásában lényegesen kisebb kiterjedésűre legyen előirányozva. A módosítás következtében az ingatlanok tulajdonosok számára nagyobb fejlesztési (beépíthető) terület álljon rendelkezésére.

b)-jelű módosítás:

A 1721/3 hrsz-ú ingatlant érintő, tervezett kiszolgáló út elhagyását célzó, Kovács Dávid és Kovács- Nagy Alexandra által kezdeményezett módosítás.



A szabályozási terv módosításával érintett ingatlanok:

Hrsz: 0722/1, 1723/1, 1723/2, 1724/1, 1724/2, **1721/3**, 1721/2

A szabályozási terv módosítását a 1721/3 Hrsz-ú ingatlan tulajdonosai kezdeményezték. A tömb belsejében tervezett kiszolgáló út elhagyása, valamennyi felsorolt ingatlant érinti., de a többi ingatlan végének telekalakítással történő leválasztására a szabályozási terv módosítása, a feltáró út nyomvonalának módosításával, valamint zsákutcává alakításával, továbbra is lehetőség fog adni.

A módosítással érintett terület egység lehatárolása:

Kazinczy utca- Csokonai utca- 2541, 2544 Hrsz- utca, 0189/1 külterületi ingatlan keleti szélén kijelölt belterületi határ által határolt terület.

Településrendezési tervmódosítási igény

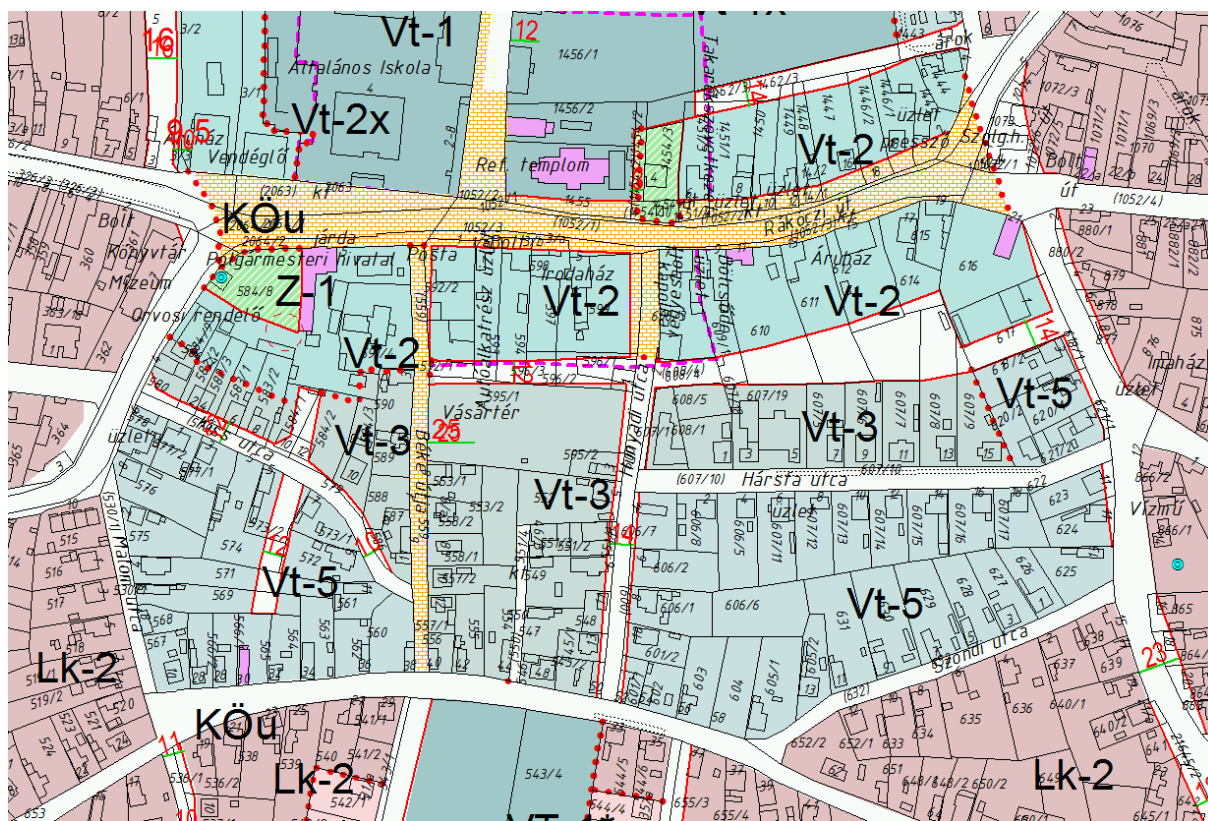
Az ingatlanokból hatályos szabályozási tervben tömbbelsőben leválasztani tervezett, jelentős kiterjedésű, tervezett közterület minimálisan szükséges méretűre csökkentése, a vállalkozások fejlesztési lehetőségeinek javítása érdekében.

II. A terv célja, az érintett területek rövid bemutatása

Hajdúsámson Településrendezési eszközök 2024. évi „M2/a,b” számú módosítása két terület-egységet érint.

a) Rákóczi út- Vámospércsi út- Hársfa utca- Hunyadi utca által határolt tömb 610, 611, 612/2, 607/6, 607/8, 614 Hrsz-ú ingatlanjait érintő Kerekes 96 Kft., által kezdeményezett módosítás.

A szabályozási tervmódosítás célja, hogy a Rákóczi út- Vámospércsi út- Hársfa utca- Hunyadi utca által határolt tömbben elhelyezkedő, 610, 611, 612 Hrsz-ú ingatlanokból hatályos szabályozási tervben tömbbelsőben leválasztani tervezett, jelentős kiterjedésű, tervezett közterület, a három ingatlan vonatkozásában lényegesen kisebb kiterjedésűre legyen előirányozva. A módosítás következtében az ingatlanok tulajdonosok számára nagyobb fejlesztési (beépíthető) terület álljon rendelkezésére.



A Hatályos szabályozási terv részlet

A módosítással érintett terület adottságai:



A tömböt feltáró utca kialakítása, az egészségház építésével került megindításra. folytatására még nem került sor.



A Hunyadi utcáról tömbbelsőbe bevezető (árufeltöltés, parkolást is segítő) feltáró út megvalósult szakasza.

Az út folytatásban kiépülő szakasza mentén, is a az út déli oldalán javasolt merőleges beállású parkolók kialakítása.



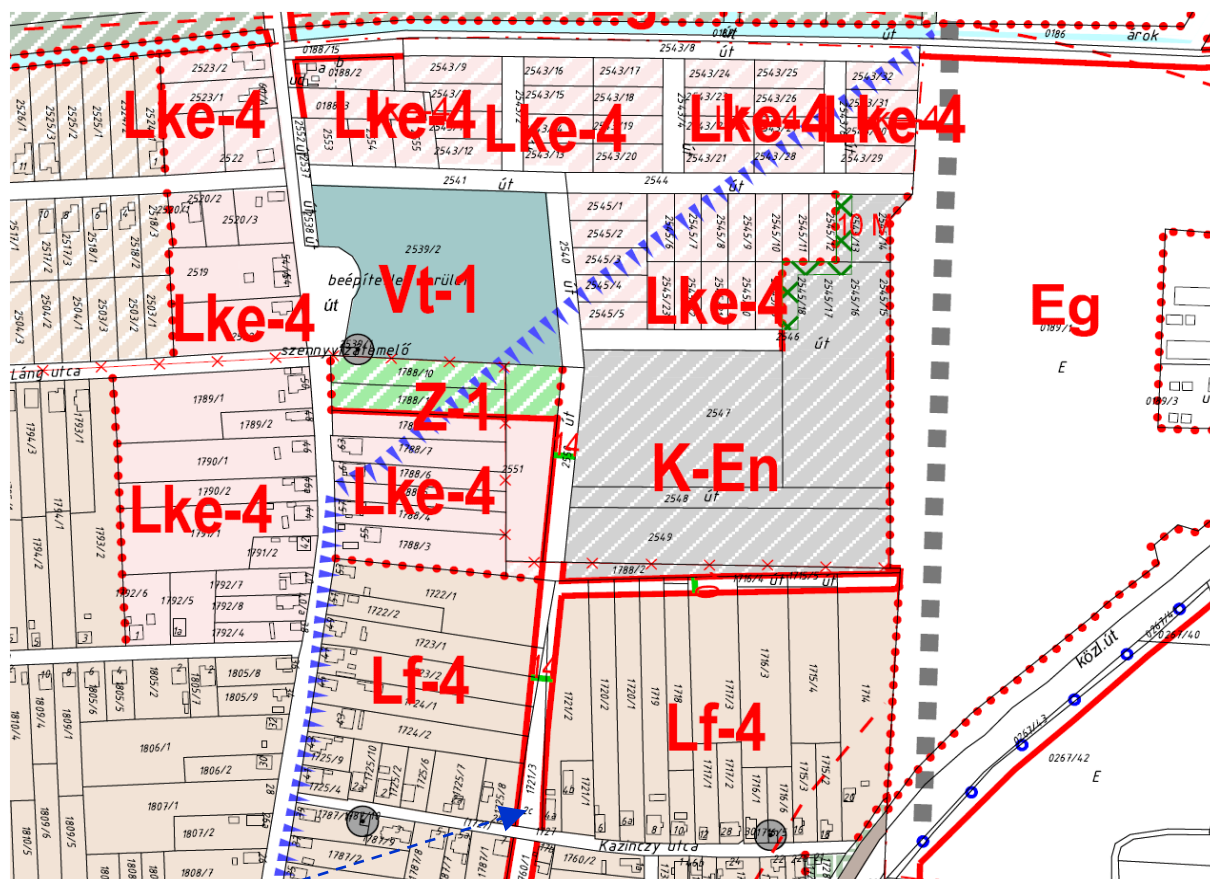
A hatályos szabályozási terven is szereplő, megtartani javasolt, tömbbelsőit feltáró út Vámospércsi út felőli, bevezető szakaszának helye.



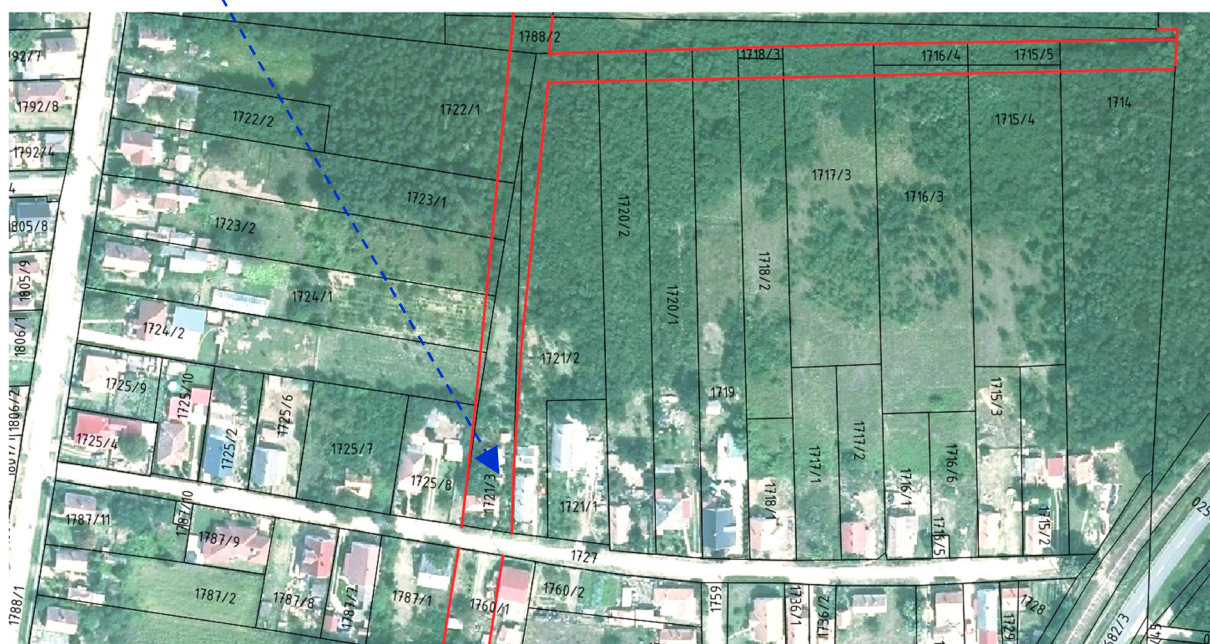
A Rákóczi út tehermentesíteni tervezett szakasza. (A tömb északi oldalát határoló beépítés.)

b) A 1721/3 hrsz-ú ingatlant érintő, tervezett kiszolgáló út elhagyását célzó, Kovács Dávid és Kovács- Nagy Alexandra által kezdeményezett módosítás.

A szabályozási termódosítás célja, a 1721/3 hrsz-ú ingatlant érintő, Csokonay utcával párhuzamosan tervezett, tömbbelsőket feltáró észak-déli irányú kiszolgáló utca ingatlant érintő szakaszának elhagyása. A módosítás következtében, a hatályos szabályozási terv által teljes egészében kisajátításra ítélt ingatlan lakóövezetben maradna, beépíthetővé válna.



A Hatályos szabályozási terv részlete



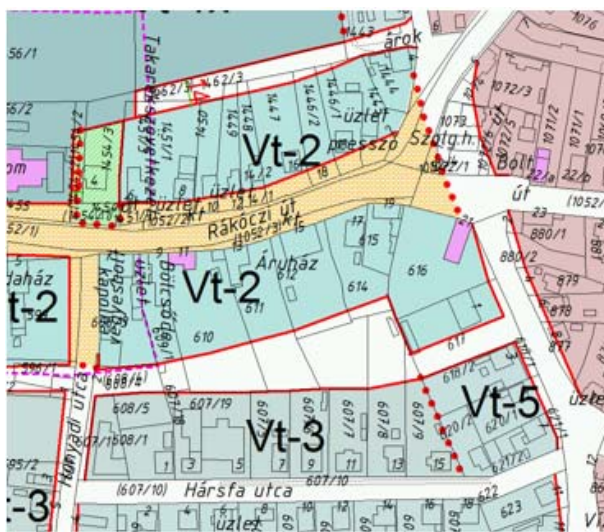
III. A Hész és annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítása + Rendelet tervezet

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

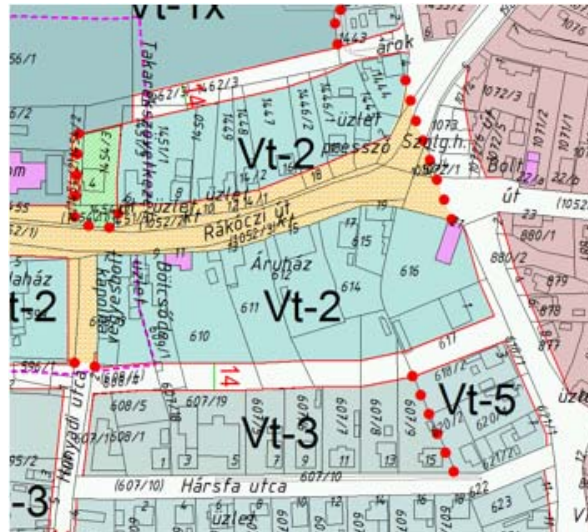
a) **Rákóczi út- Vámspércsi út- Hársfa utca- Hunyadi utca által határolt tömb 610, 611, 612/2, 607/6, 607/8, 614 Hrsz-ú ingatlanjait érintő Kerekes 96 Kft., által kezdeményezett módosítás.**

A szabályozási terv tervezett módosítása:

Hajdúsámson városközpont Rákóczi út- Vámspércsi út- Hársfa utca- Hunyadi utca által határolt tömböt a hatályos szabályozási terv belső úttal tárja fel, közterületi parkolókat is kialakítva. Erre főként a tömböt északi oldalán határoló Rákóczi út (országos mellékút) mentén lévő kereskedelmi- szolgáltató létesítmények árufeltöltésből, parkolásból adódó terhelés csökkentése érdekében volt és van szükség. A szabályozási terv módosítását azon ingatlanok tulajdonosai kezdeményezték, melyektől közterületi parkoló kialakítása érdekében, jelentős nagyságú ingatlant kellene kisajátítani. A szabályozási terv módosítása a 14 m szabályozási szélességű feltárási utat megtartja, de az északi oldalán elhelyezkedő ingatlanok területéből nem sajátít ki, ennél több területet. A parkolást minden ingatlannak saját telkén kell biztosítani.

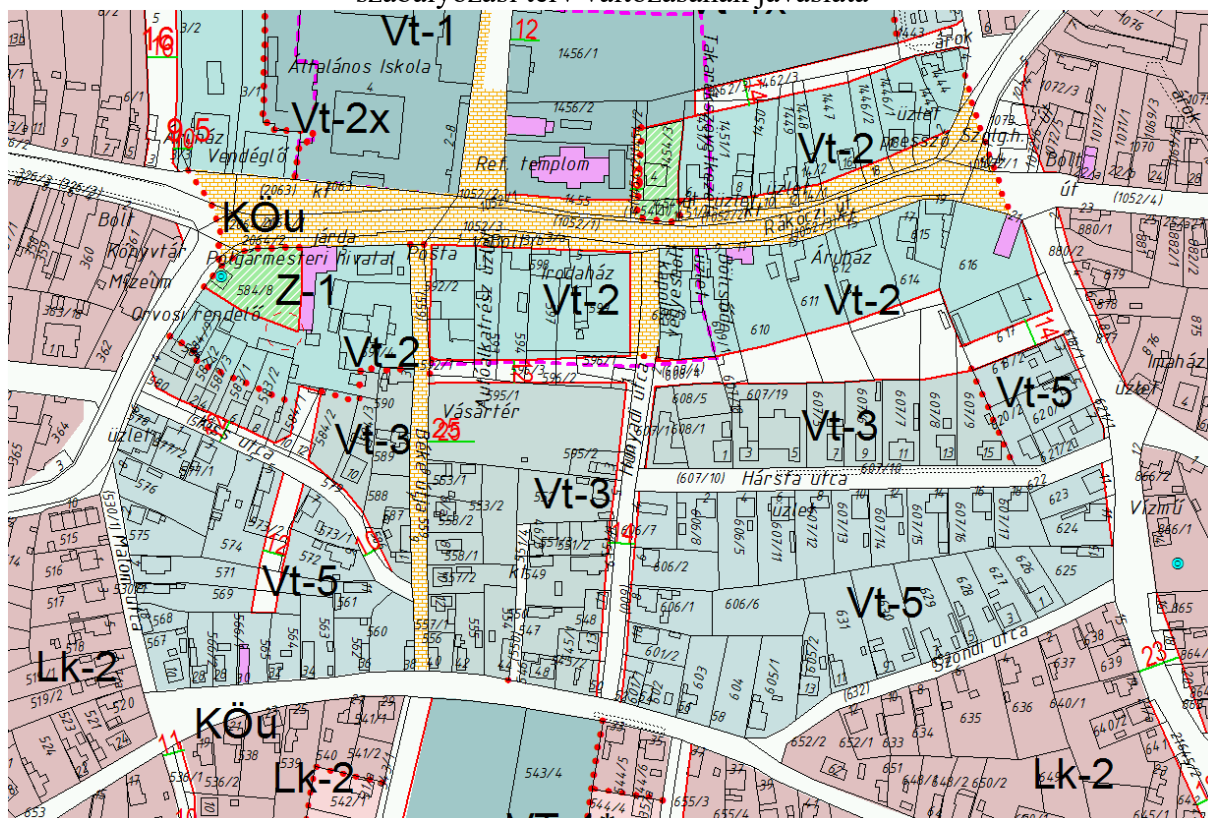


Hatályos szabályozási terv

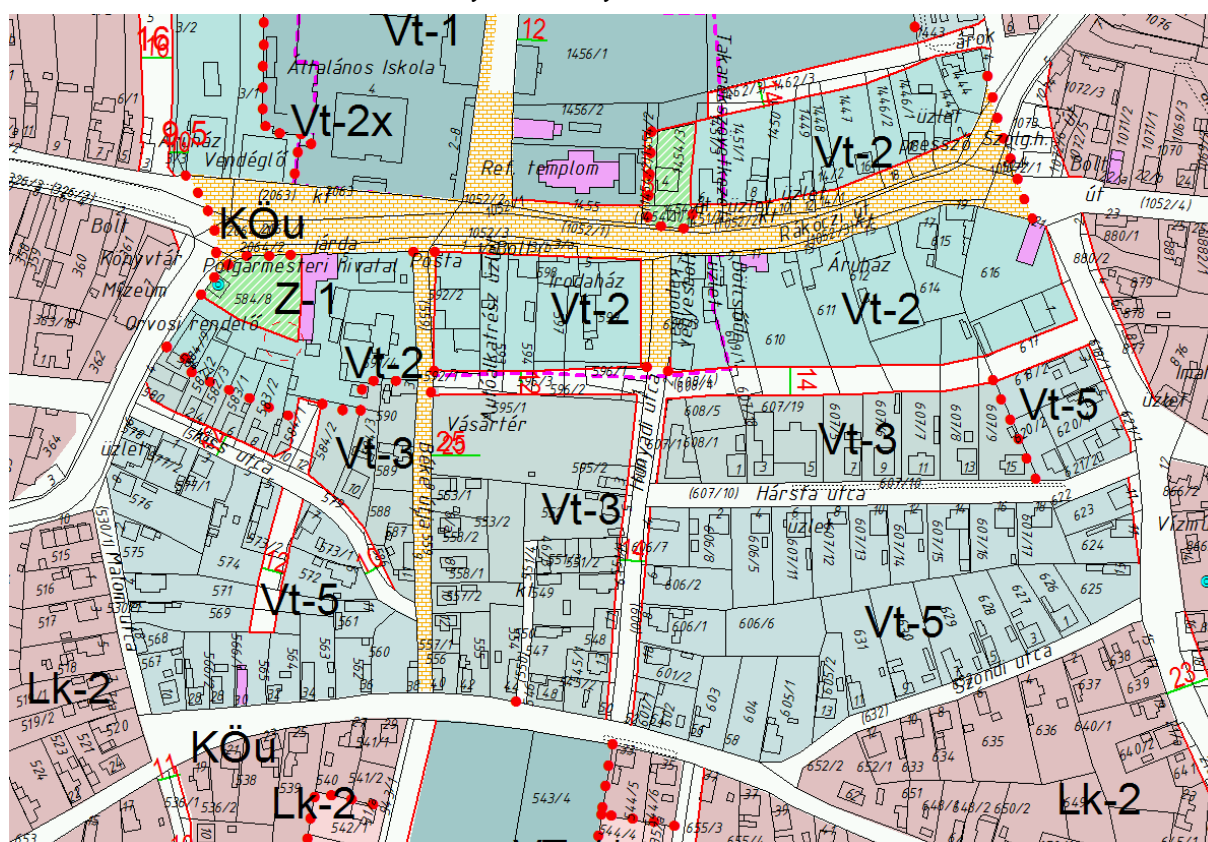


A szabályozási terv tervezett módosítása

Hajdúsámson szabályozási terv 2024. évi +M2/A,B” számú módosítás/ „a” területegység
szabályozási terv változásának javaslata



A Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása



Orto fotó, a szabályozási terv „a”-jelű terület egység tervezett módosításával



Beépítési vázlat, a Hész. előírásainak figyelembevételével

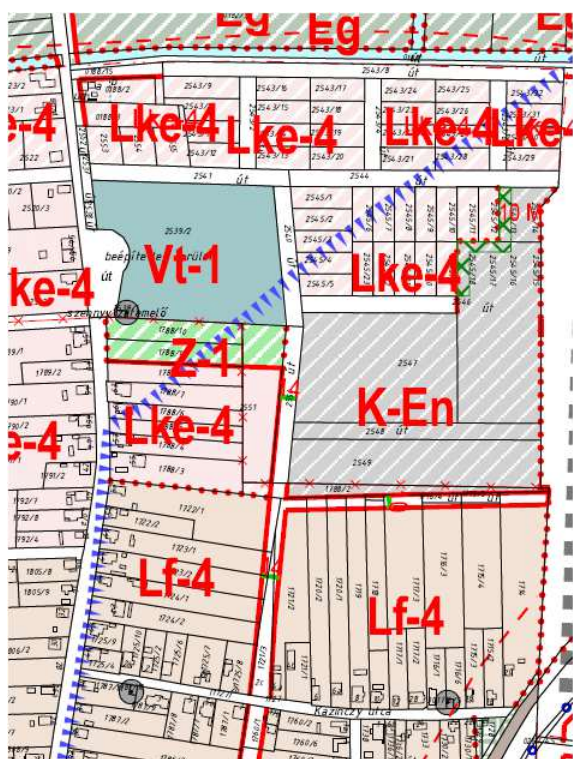
A tömbbelsőben kialakuló 14,5 m szabályozási szélességű utca déli oldalán parkolóhelyek, északi oldalán gyalogos járda létesül. az utca északi oldalán telekalakításból 607/7-8 hrsz-ú ingatlanokból „lemaradó” ingatlanrészt javasolt a hozzá északi oldalon csatlakozó ingatlanokhoz hozzávonni. Így biztosítható, a távlatban gyalogos zónaként szabályozott Rákóczi utca menti, épületek, udvari parkolóhelyek zavartalan gazdasági megközelítése. A visszamaradó területrészek egyesítésével mintegy 1200 m² nagyságú ingatlan önállóan is beépíthető lenne. A 60 %-os beépítettség br. 720 m² épület elhelyezését tenné lehetővé, de a távlati városfejlesztési koncepciót figyelembe véve az előbbi beépítés- és az ahhoz társuló telekalakítás megvalósítása javasolt.

b) A 1721/3 hrsz-ú ingatlant érintő, tervezett kiszolgáló út elhagyását célzó, Kovács Dávid és Kovács- Nagy Alexandra által kezdeményezett módosítás.

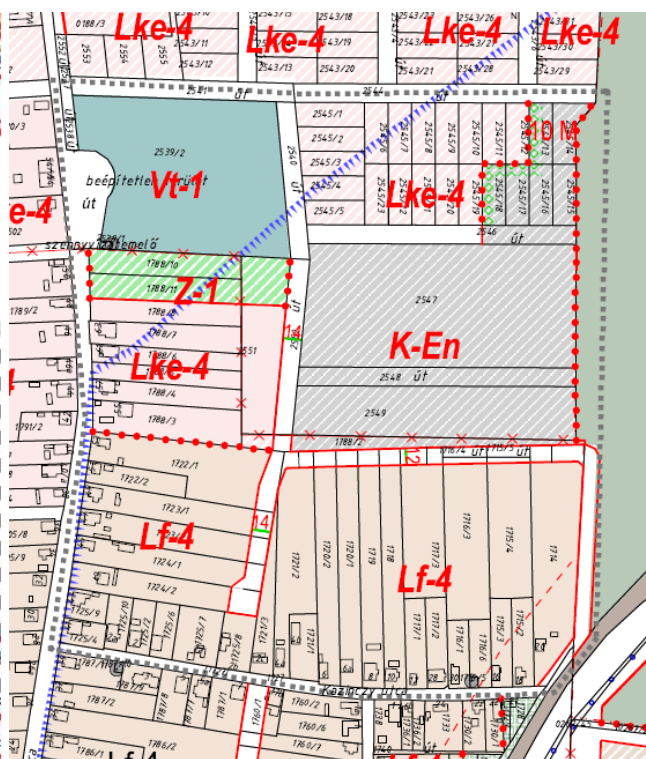
Hajdúsámson Szabályozási terv Csokonay utcával párhuzamosan tervezett, tömbbelsőket feltáró észak-déli irányú kiszolgáló utca Kazinczy utca 1721/3 hrsz-ú ingatlant érintő szakaszának elhagyása.

A szabályozási terv módosítása a 14 méter szabályozási szélességű tervezett kiszolgáló utat, azzal együtt, hogy a Kazinczy utcára történő kikötést elhagyja, az 1721/3 hrsz-ú ingatlan kisajátításának elkerülése érdekében, az utcát új nyomvonalra is helyezi. Az új nyomvonal azon telkek végén kerül kialakításra, ahol a telekmegosztás, új telek alakításának lehetősége megteremtődik.

A tervezett utca déli irányú kikötésének elmaradása miatt, viszonylag hosszú zsákutca alakulna ki. Ennek elkerülését szolgálja, a tömb keleti szélére javasolt 10 méter szabályozási szélességű utca kialakítása, mely három új lakótelek alakítására is lehetőséget teremtene, így az ivóvíz közművezeték körvezeték kialakítására is lehetőség adódik.

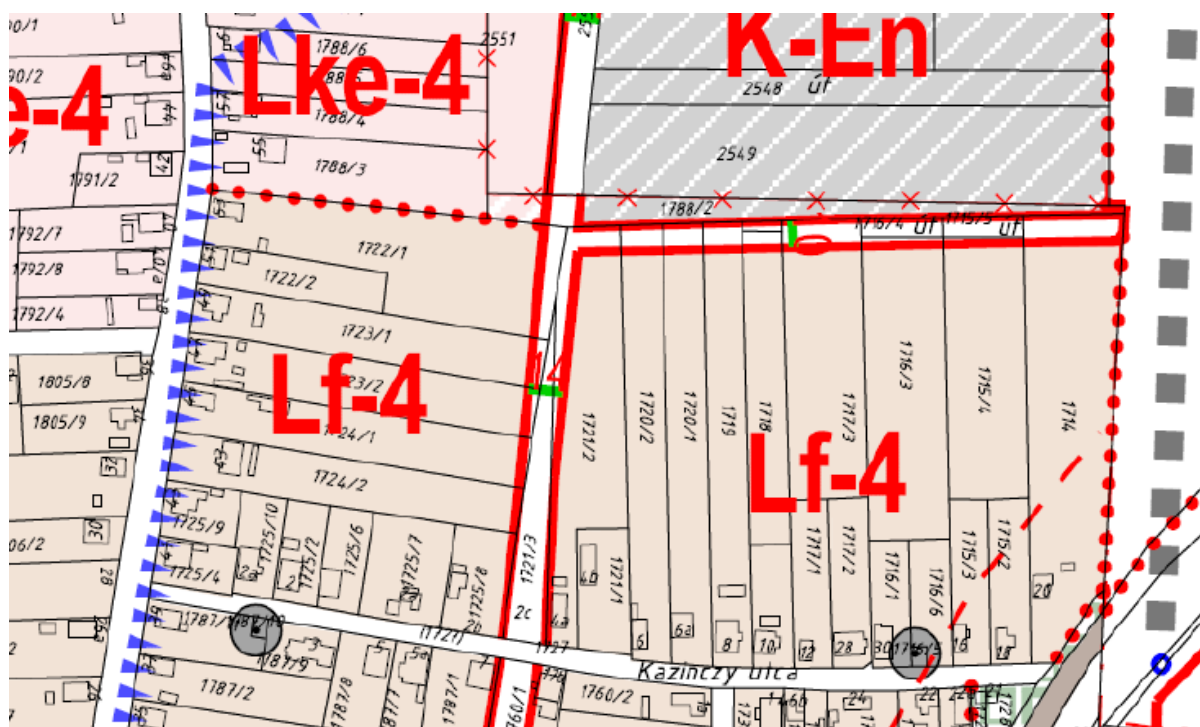


Hatályos szabályozási terv

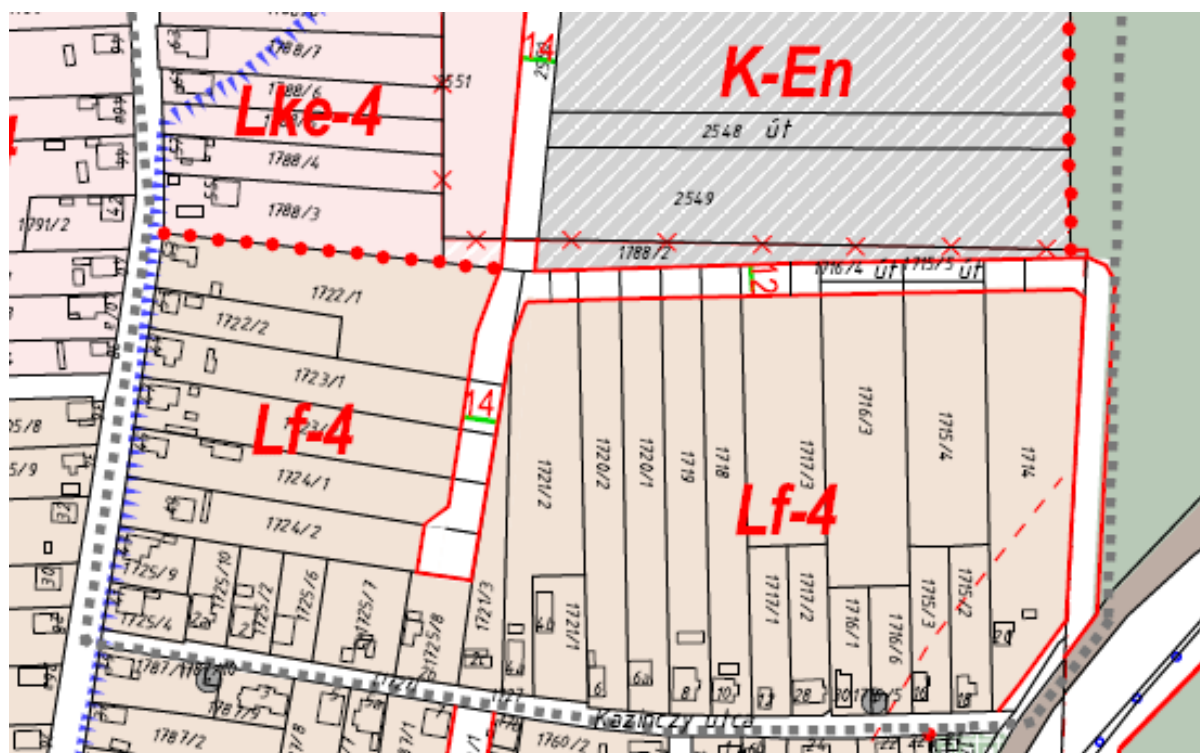


A szabályozási terv tervezett módosítása

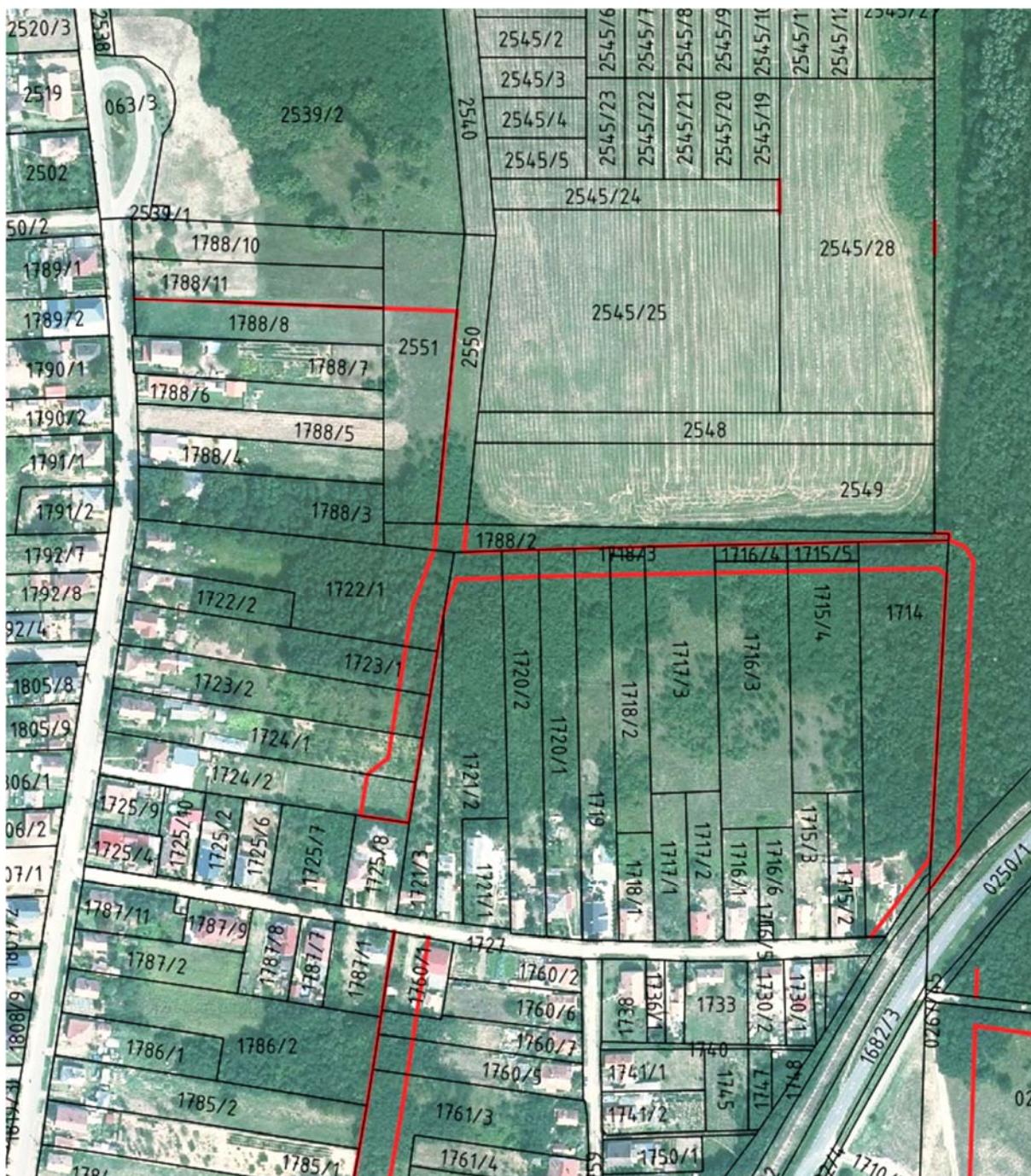
Hajdúsámson szabályozási terv 2024. évi +M2/A,B” számú módosítás/ „b” területegység
szabályozási terv változásának javaslata



A Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása



Orto fotó, a szabályozási terv „b”-jelű terület egység tervezett módosításával

HÉSZ MÓDOSÍTÁS RENDELET TERVEZETE

**Hajdúsámson Város Önkormányzati Képviselő-testületének
../2024.(.....) 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,

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) 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/A,B számú módosítás „a” és „b”- jelű területegységekre vonatkozóan kidolgozott, jelen rendelet 1-2 mellékletei szerint változik.

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

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

A Hész) 2. mellékletének helyére, a módosításokkal egybeszerkesztett „SZ-2/m12” –jelű belterület szabályozási tervlap kerül. Az egybeszerkesztést követően a módosítással érintett területegységek 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.§.

- (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 – az ügyfél kérelmére – alkalmazhatók.

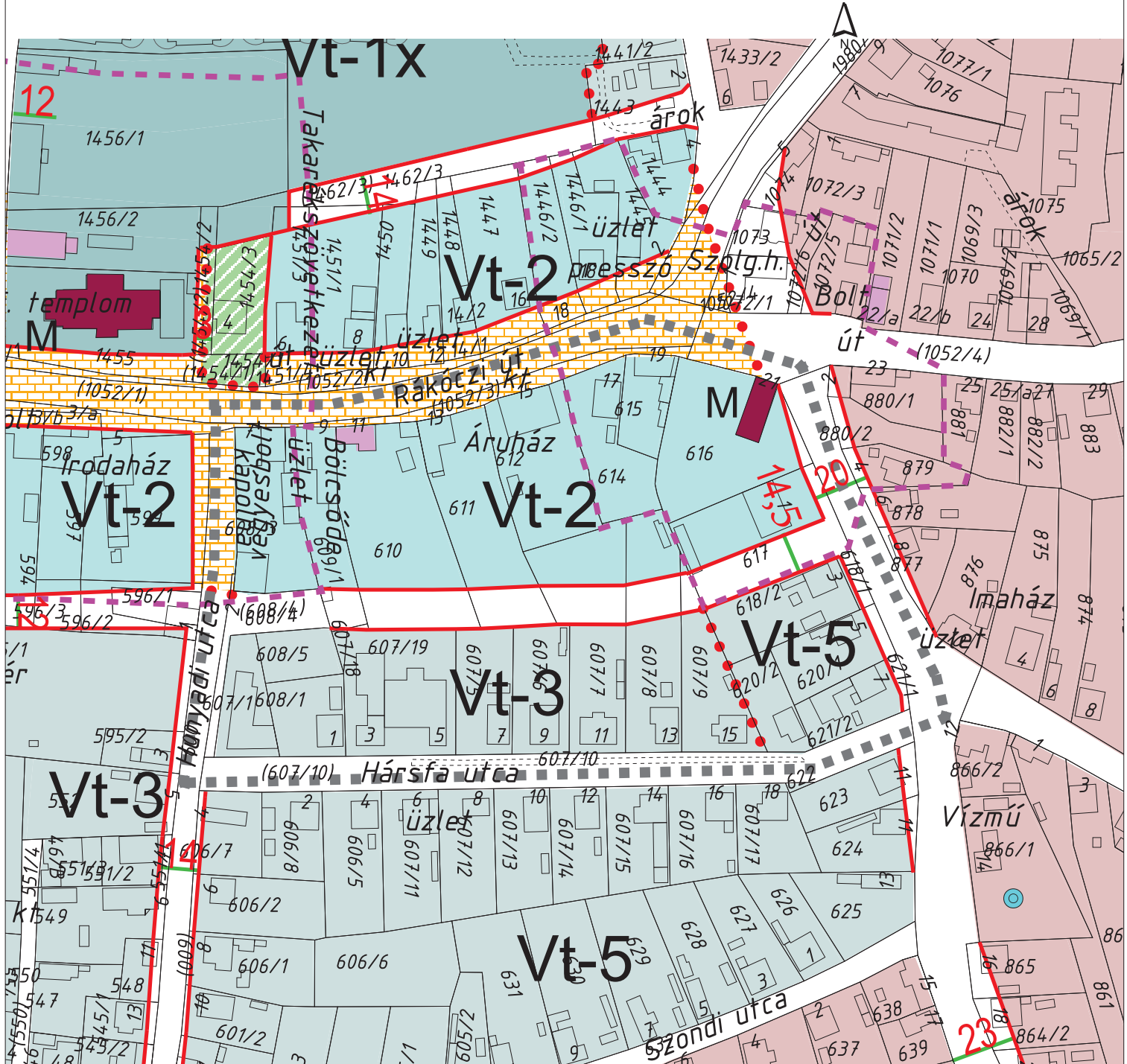
Hajdúsámson, 2025.

HAJDÚSÁMSON VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV

2024.ÉVI "M2/A,B"SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

"a"-jelű területegység szabályozási terve



- M** Műemlék
Műemlék környezete
Módosítással érintett területegység határa
Tervezett szabályozási vonal
Szabályozási szélesség
Építési övezet- övezet határa

- Belterületi határ
Megmaradó belterületi határ
Meggzőnő 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

- Lk-2 Lakóterület kisvárosias
Lke-3 Lakóterület - kertvárosias
Lke-3 Lakóterület - kertvárosias - terv.
Lke-4 Lakóterület - kertvárosias
Lke-4 Lakóterület - kertvárosias - terv.
Vt-1 Vegyes terület - településközpont
Vt-2 Vegyes terület - településközpont
Vt-3 Vegyes terület - településközpont
Vt-4 Vegyes terület - településközpont - terv.
Vt-5 Vegyes terület - településközpont
KÖu* Közlekedési terület /gyalogos zóna
KÖu Közlekedési terület /közúti

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

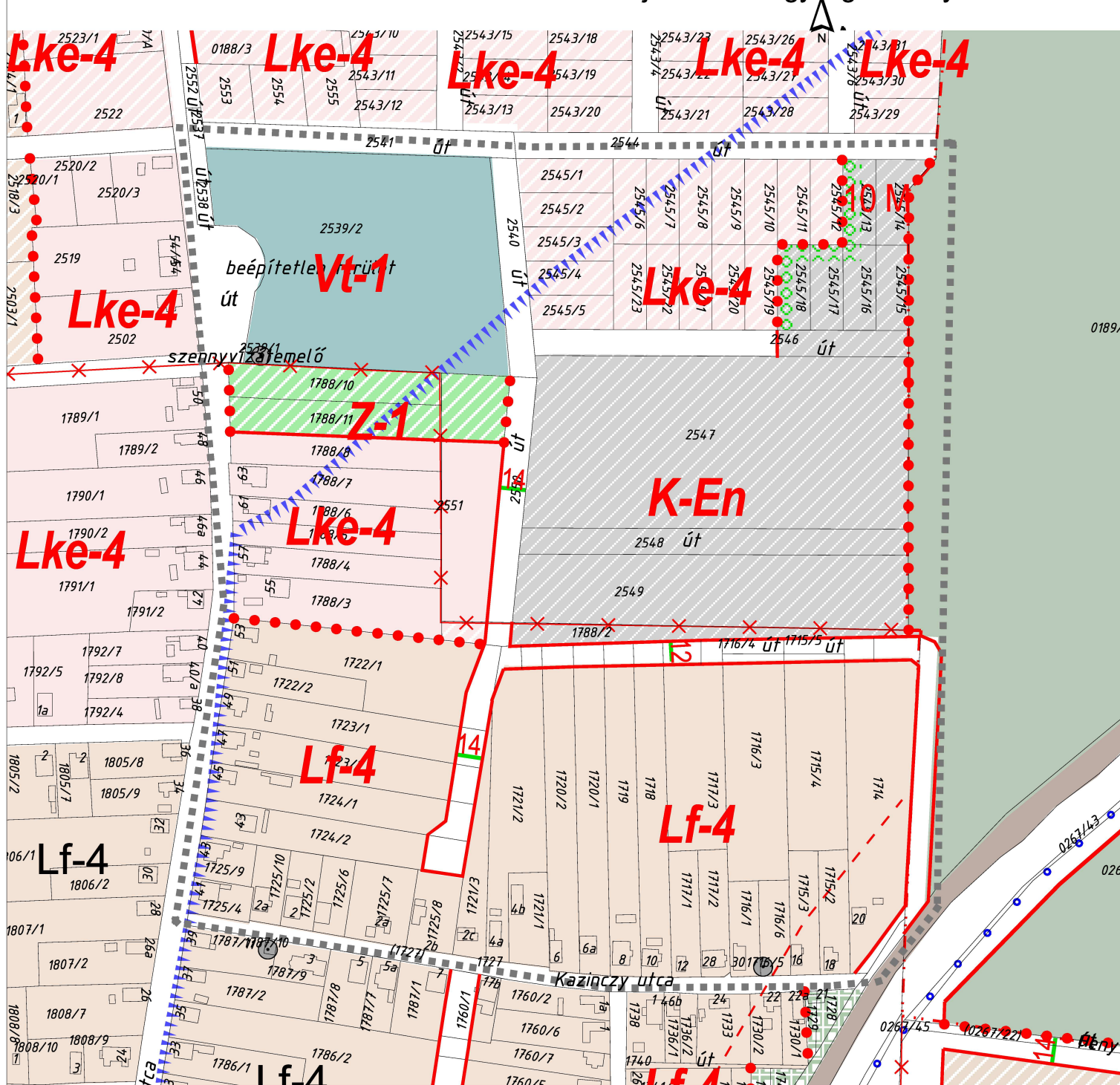
Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Annai József utca 26-28. Tel: (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK 2024.ÉVI "M2/A,B" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA		Dátum: 2024. 08. Lépték: M = 1: 2000
Munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE "a"-jelű területegység szabályozási terve		SZ-2/M2/a
ÖGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK/09-0285	

HAJDÚSÁMSON VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV

2024. ÉVI "M2/a,b,B" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

"b"-jelű területegység szabályozási terve



- 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

- K-En Különleges terület - napelempark-tervezett
■ Lf-4 Lakóterület - falusias
■ Lk-2 Lakóterület kisvárosias
■ Lke-3 Lakóterület - kertvárosias
■ Lke-3 Lakóterület - kertvárosias - terv.
■ Lke-4 Lakóterület - kertvárosias
■ Lke-4 Lakóterület - kertvárosias - terv.
■ Vt-1 Vegyes terület - településközpont
■ Vt-2 Vegyes terület - településközpont
■ Vt-3 Vegyes terület - településközpont
■ Vt-4 Vegyes terület - településközpont - terv.
■ Vt-5 Vegyes terület - településközpont
■ KÖu* Közlekedési terület /gyalogos zóna
■ KÖu Közlekedési terület /közúti
■ KÖk Közlekedési terület /kötőpályás- vasúti
■ Z-1 Zöldterület közpark - terv.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Amál József utca 26-28. Tel: (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK 2024. ÉVI "M2/a,B" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA		Dátum: 2025. 03. Lépték: M =
Munkakész:	SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE "b"-jelű terület egység szabályozási terve		SZ-2/M2/b
ÖGYZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN		
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK/09-0285	

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

- a) Rákóczi út- Vámospércsi út- Hársfa utca- Hunyadi utca által határolt tömb 610, 611, 612/2, 607/6, 607/8, 614 Hrsz-ú ingatlanjait érintő Kerekes 96 Kft., által kezdeményezett módosítás.

A szabályozási tervmódosítás célja, hogy a Rákóczi út- Vámospércsi út- Hársfa utca- Hunyadi utca által határolt tömbben elhelyezkedő, 610, 611, 612 Hrsz-ú ingatlanokból hatályos szabályozási tervben tömbbelsőben leválasztani tervezett, jelentős kiterjedésű, tervezett közterület, a három ingatlan vonatkozásában lényegesen kisebb kiterjedésűre legyen előirányozva. A módosítás következtében az ingatlanok tulajdonosok számára nagyobb fejlesztési (beépíthető) terület álljon rendelkezésére.

A tervezett módosítás a tömb belső feltárását, az országos mellékútra nyíló ingatlanok hátsó kert felől történő megközelítését továbbra is megtartja, de a közterület kiszélesítésével tervezett közterületi parkolók területét nem szabályozza ki. A személygépkocsik parkolását, döntően, minden vállalkozásnak saját telken belül kell biztosítani. Ezen túlmenően, a 14 méter szabályozási szélességű kiszolgáló utca egyik oldalán, a kapubejárók között kialakított, utcára merőleges parkolóhelyeken lehet biztosítani.

A tervezett módosítás elkerülhetővé teszi az ingatlanokból történő, nagyobb mértékű kisajátítást. A változásnak kedvezőtlen környezeti hatása nincs.

- b) A 1721/3 hrsz-ú ingatlant érintő, tervezett kiszolgáló út elhagyását célzó, Kovács Dávid és Kovács- Nagy Alexandra által kezdeményezett módosítás.

A szabályozási tervmódosítás célja, a 1721/3 hrsz-ú ingatlant érintő, Csokonay utcával párhuzamosan tervezett, tömbbelsőket feltáró észak-déli irányú kiszolgáló utca ingatlant érintő szakaszának elhagyása. A módosítás következtében, a hatályos szabályozási terv által teljes egészében kisajátításra ítélt ingatlan lakóövezetben maradhat, beépíthetővé válik, illetve a rajta lévő lakóépület megtartható, vagy bővíthető is lesz.

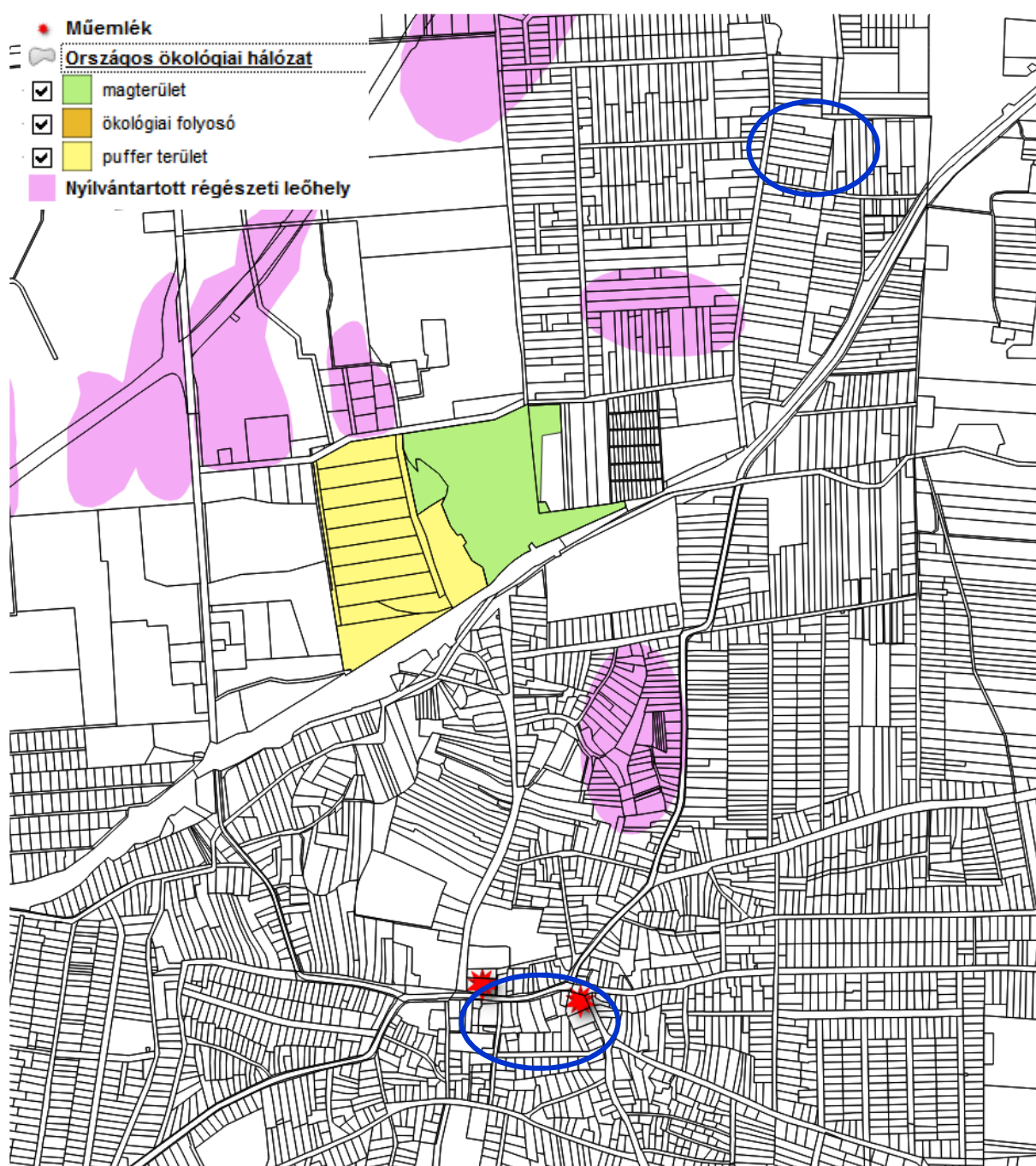
A szabályozási terv módosítása a 14 méter szabályozási szélességű tervezett kiszolgáló utat, azzal együtt, hogy a Kazinczy utcára történő kikötést elhagyja, az 1721/3 hrsz-ú ingatlan kisajátításának elkerülése érdekében, az utcát új nyomvonalra is helyezi. Az új nyomvonal azon telkek végén kerül kialakításra, ahol a telekmegosztás, új telek alakításának lehetősége megteremtődik.

A tervezett utca déli irányú kikötésének elmaradása miatt, viszonylag hosszú zsákutca alakulna ki. Ennek elkerülését szolgálja, a tömb keleti szélére javasolt 10 méter szabályozási szélességű utca kialakítása, mely három új lakótelek alakítására is lehetőséget teremtené, így az ivóvíz közművezeték körvezetékes kialakítására is lehetőség adódik.

A tervezett módosítás lehetőséget ad az ingatlan tulajdonosainak az itt lévő lakóépületet megtartani, szükség esetén bővíteni is. A tervezett utca megmaradó részének új szakaszra történő áthelyezése, gazdaságosabb „igazságosabb” megoldás, mert csak azokat a telektulajdonosokat érinti kisajátítás, akik számára, a telekvégek megosztásával új lakóingatlan lesz kialakítható.

2. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Hajdúsámson 2024. évi, meghatározott területekre tervezett „M2/a,b”-jelű módosítás változásra jelölt ingatlanjait védett természeti érték nem érinti. Régészeti lelőhely a módosuló területeket nem érinti.



Az „a”-jelű módosítás területének északkeleti szélén található, a 32/2005.(XII.22.) NKÖM rendelet 20.§-al védetté nyilvánított épület.

20.§ (1) Műemlékké nyilvánítom a Hajdú-Bihar megyei Hajdúsámson, Rákóczi u. 21. szám alatti, 616 helyrajzi számú ingatlant.

(2) Műemléki környezetnek a 614, 615, 617, 879, 880/2, 880/1, 1072/5, 1073, 1445, 1446 helyrajzi számú ingatlanokat, valamint a 1052/3, 1052, 685/1 helyrajzi számú közterület fenti ingatlanok által határolt szakaszát jelölöm ki.

(3) Az örökségvédelmi bírság megállapításának alapjául szolgáló érték szempontjából a műemléket III. kategóriába sorolom.

(4) A védetté nyilvánítás célja az 1864-ben épült klasszicizáló kisnemesi Goda-kúria történeti és építészeti értékeinek megőrzése.

A tervezett módosítás, a tömbbelsőben tervezett, és keleti oldalon kivezetni tervezett kiszolgáló utca Vámospercsi útra kikötő részét változatlanul hagyja, ott módosítás nem történik. A tervezett utca kivezetés kis mértékben továbbra is érinti a műemléki védettségű épület ingatlanának keleti szélét, valamint a műemléki védettségű épülete ingatlanához csatlakozó 617 Hrsz-ú műemléki környezethez tartozó ingatlan déli szélét. Ez az érintettség a hatályos szabályozási tervben is fennáll.



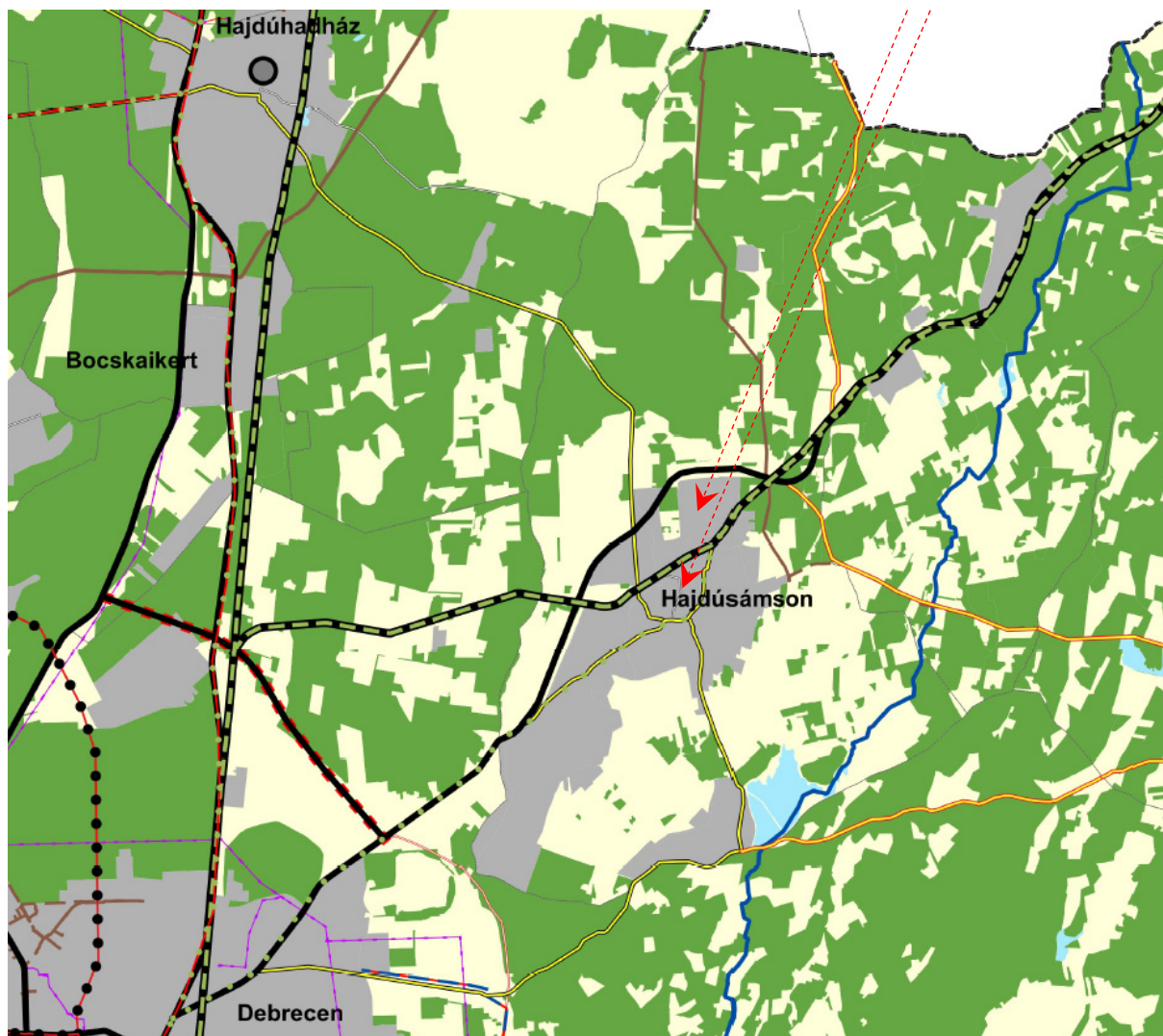
A műemléki védettségű Goda kúria és műemléki környezete.

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/a,b”- jelű Településrendezési termódosítás magasabb szintű tervekkel való összhangját, szükséges megvizsgálni.

a) A Megyei Területrendezési terv térségi szerkezeti tervével való összhang

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



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

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 puffterületének 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!

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 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.

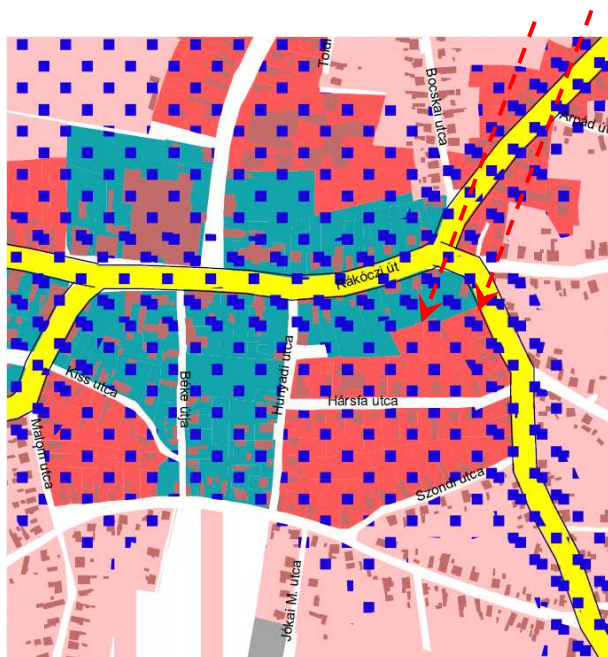
Megfelelőség:

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 ilyet a terv a jövőben sem irányoz elő.

4. A Településképi rendeletnek való megfelelés igazolása

- a) Rákóczi út- Vámospercsi út- Hársfa utca- Hunyadi utca által határolt tömb 610, 611, 612/2, 607/6, 607/8, 614 Hrsz-ú ingatlanjait érintő Kerekes 96 Kft., által kezdeményezett módosítás.



Eltérő karakterű településrészek

- 1./ Belváros Fsz+1 em.
- 2./ Történeti településrész
- 3.a./ Általános lakóterület/ kertvárosi
- 3.b./ Általános lakóterület/ falusias
- 4./ Zártkertből kialakult lakóterületek
- 5./ Beépítésre nem szánt területek
- Településképi jelentőségű ter

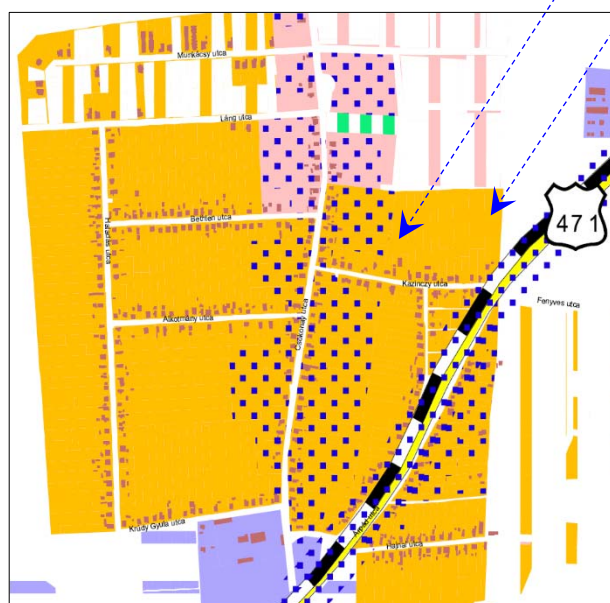


Ez inkább rendezettebb környezet kialakulását eredményezi.

A tervezett módosítás a tömb belső feltárását, az országos mellékútra nyíló ingatlanok hátsó kert felől történő megközelítését továbbra is megtartja, de a közterület kiszélesítésével tervezett közterületi parkolók területét nem szabályozza ki. A személygépkocsik parkolását, döntően, minden vállalkozásnak saját telken belül kell biztosítani. Ezen túlmenően, a 14 méter szabályozási szélességű kiszolgáló utca egyik oldalán, a kapubejárók között kialakított, utcára merőleges parkolóhelyeken lehet biztosítani. A tervezett módosítás elkerülhetővé teszi az ingatlanokból történő, nagyobb mértékű kisajátítást. A változásnak kedvezőtlen környezeti hatása nincs.

Hajdúsámson Településképi Rendelete (RKR) a módosítással érintett területet „1./Belváros Fsz+1 em.” és részben „2./Történeti településrész” karakterű településrészek közé sorolja. A „Településképi jelentőségű” területek közé tartozik. A településképet befolyásoló helyi építési előírások nem változnak. A tömbbelsőben tervezett kiszolgáló utca, tömböt körülvevő utcákhoz történő csatlakozásának helye és módja változatlan. A településképből emiatt a tömb határán semmilyen változást nem eredményez a tervezett szabályozási tervmódosítás. A tömb belsejében tervezett településképi változik, hiszen a közterület tervezett tervbővítése és az ott elhelyezhető parkolók helyett, egy párhuzamos vonalvezetésű utca és annak szélén parkolóhelyek, illetve telken belüli parkolók kerülnek kialakításra.

- b) A 1721/3 hrsz-ú ingatlant érintő, tervezett kiszolgáló út elhagyását célzó, Kovács Dávid és Kovács- Nagy Alexandra által kezdeményezett módosítás.



Eltérő karakterű településrészek

- 1./ Belváros Fsz+1 em.
- 2./ Történeti településrész
- 3.a./ Általános lakóterület/ kertvárosi
- 3.b./ Általános lakóterület/ falusias
- 4./ Zártkertből kialakult lakóterületek
- 5./ Beépítésre nem szánt területek
- Településképi jelentőségű ter



A szabályozási terv módosítása a 14 méter szabályozási szélességű tervezett kiszolgáló út nyomvonalát módosítja, azzal együtt, hogy a Kazinczy utcára történő kikötést elhagyja, az 1721/3 hrsz-ú ingatlan kisajátításának elkerülése érdekében. Az új nyomvonal azon telkek végén kerül kialakításra, ahol a telekmegosztás, új telek alakításának lehetősége megteremtődik. A tervezett utca déli irányú kikötésének elmaradása miatt, viszonylag hosszú zsákutca alakulna ki. Ennek elkerülését szolgálja, a tömb keleti szélére javasolt 10 méter szabályozási szélességű utca kialakítása, mely három új lakótelek alakítására is lehetőséget teremtené.

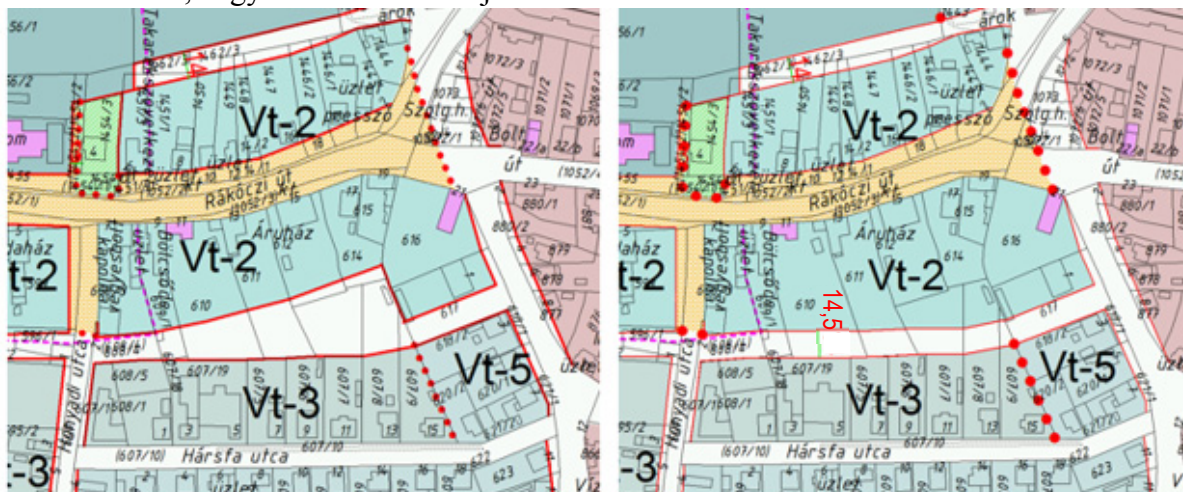
Hajdúsámson Településképi Rendelete (RKR) a módosítással érintett területet „3.b./ Általános lakóterület/falusias” karakterű településrészek közé sorolja. Nem tartozik a „Településképi jelentőségű” területek közé. A településképet befolyásoló helyi építési előírások nem változnak. A tervezett kiszolgáló utca áthelyezése/ egy tervezett szakaszának elhagyása, újabb szakasz kijelölése a településképet nem érinti károsan, az utcaszerkezet településszerkezeti jellegzetességgel itt nem rendelkezik.

5) Közlekedésfejlesztés

- a) Rákóczi út- Vámospércsi út- Hársfa utca- Hunyadi utca által határolt tömb 610, 611, 612/2, 607/6, 607/8, 614 Hrsz-ú ingatlanjait érintő Kerekes 96 Kft., által kezdeményezett módosítás.

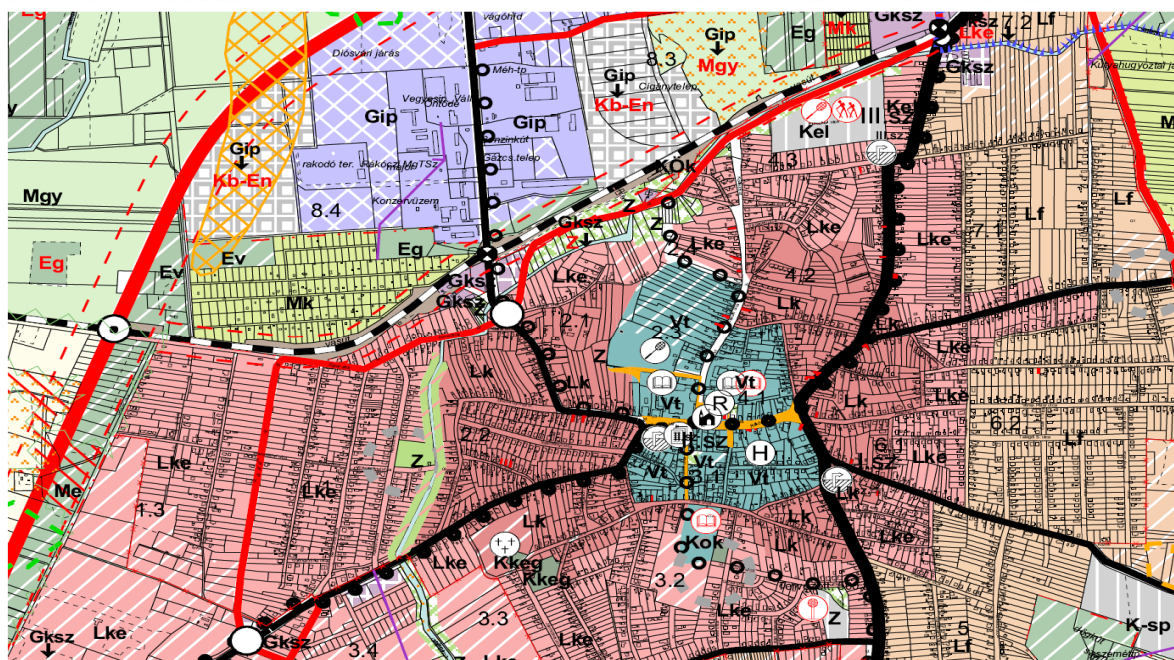
A szabályozási tervmódosítás célja, hogy a Rákóczi út- Vámospércsi út- Hársfa utca- Hunyadi utca által határolt tömbben elhelyezkedő, 610, 611, 612 Hrsz-ú ingatlanokból hatályos szabályozási tervben tömbbelsőben leválasztani tervezett, jelentős kiterjedésű, tervezett közterület, a három ingatlan vonatkozásában lényegesen kisebb kiterjedésűre legyen előirányozva. A módosítás következtében az ingatlanok tulajdonosok számára nagyobb fejlesztési (beépíthető) terület álljon rendelkezésére.

A tervezett módosítás a tömb belső feltárását, az országos mellékútra nyíló ingatlanok hátsó kert felől történő megközelítését továbbra is megtartja, de a közterület kiszélesítésével tervezett közterületi parkolók területét nem szabályozza ki. A személygépkocsik parkolását, döntően, minden vállalkozásnak saját telken belül kell biztosítani. Ezen túlmenően, a 14 méter szabályozási szélességű kiszolgáló utca egyik oldalán, a kapubejárók között kialakított, utcára merőleges parkolóhelyeken lehet biztosítani. A tervezett módosítás elkerülhetővé teszi az ingatlanokból történő, nagyobb mértékű kisajátítást.



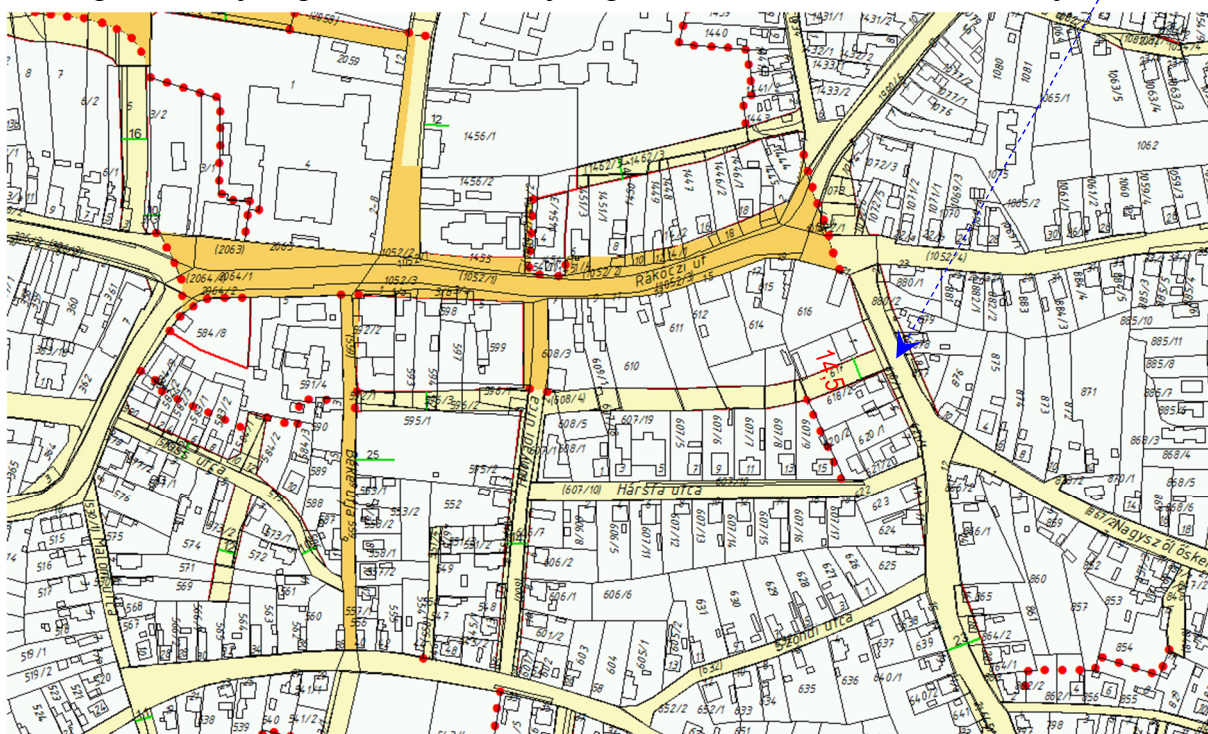
Hatályos szabályozási terv

A szabályozási terv tervezett módosítása

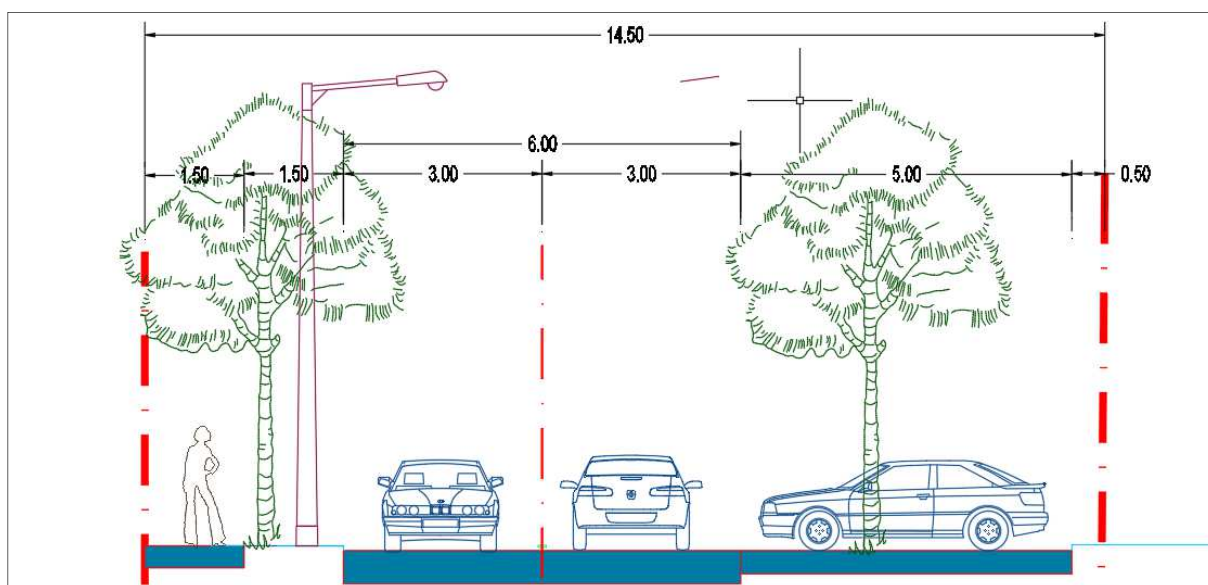


A hatályos településszerkezeti terv részlete

Jelen szabályozási tervmódosításnak nem volt célja, a tömbbelső feltáró út, hatályos Településrendezési tervben előírányzott, keleti irányú Vámspércsi útra történő kivezetésének felülvizsgálata. E kivezetés, új csomópont kialakítás a jelenleg hatályos szabályozási terv készítésekor lett megvizsgálva, egyeztetve. Az új útsatlakozás kialakítása összefüggésben volt, a településközponton átvezető Rákóczi út távlatban tervezett gyalogos zónává alakításával. Ha az új Településtervezési terv készítésekor a gyalogos zóna elképzelése elhagyásra kerül, akkor szükséges lesz megvizsgálni, hogy a tömbbelső feltáró út továbbra is kikössön-e a Vámspércsi útra, csak gyalogos és kerékpáros forgalom számára legyen használható, vagy csak a kisvíű be és kihajtás legyen megengedve a gépjárművek számára. A forgalmi rend újragondolására mindenképpen szükség lesz. A teljes egészében zsákutcsás jelleg kialakítását ebben az esetben sem javasolnánk.



A szabályozási terv tervezett módosítása (Narancs színnel jelölve a tervezett gyalogos zóna)



A tervezett belső feltáró út mintakeresztmetsze



A feltáró út megvalósult rövid szakasza

A tömbbelsőit feltáró út kezdeti, mintegy 30 méteres szakasza már megvalósult. A tervezett út ennél lényegesen hosszabb lesz, mintegy 170 méterrel lesz hosszabb. A jelenlegi szakaszon a közvilágítás még nincs kiépítve. Ezt a járda felőli oldalon célszerű kiépíteni. Javasoljuk a járdát, a mellékelt mintakeresztszelvény alapján, a kerítés mellett megépíteni, a megvalósult rövid térburkolatos részt is ennek megfelelően áthelyezni. A korábbi 14 méter helyett, 14,5 méter szabályozási szélességet javasunk az út folytatásában biztosítani. Előírás, hogy a parkolókat 6 állásonkénti fásítással kell megvalósítani.

b) A 1721/3 hrsz-ú ingatlant érintő, tervezett kiszolgáló út elhagyását célzó, Kovács Dávid és Kovács- Nagy Alexandra által kezdeményezett módosítás.

A szabályozási tervmódosítás célja, a 1721/3 hrsz-ú ingatlant érintő, Csokonay utcával párhuzamosan tervezett, tömbbelsőket feltáró észak-déli irányú kiszolgáló utca ingatlant érintő szakaszának elhagyása. A módosítás következtében, a hatályos szabályozási terv által teljes egészében kisajátításra ítélt ingatlan lakóövezetben maradhat, beépíthetővé válik, illetve a rajta lévő lakóépület megtartható, vagy bővíthető is lesz.



Hatályos szabályozási terv

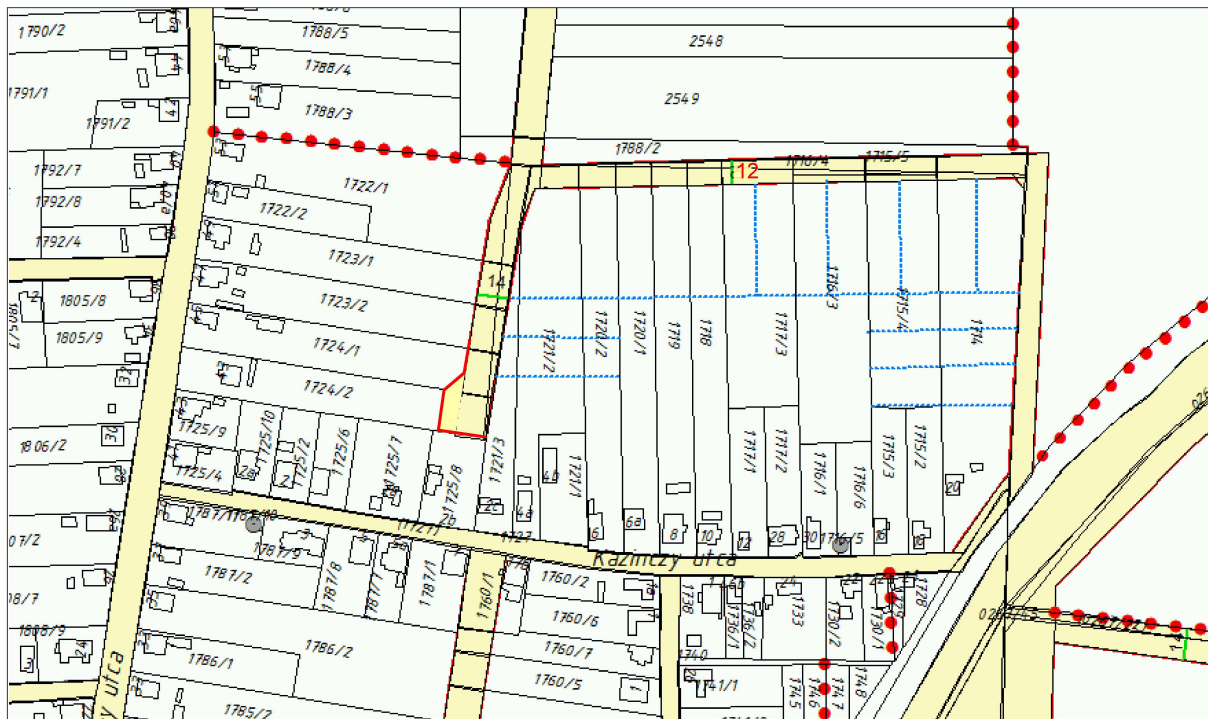


Szabályozási terv tervezett módosítása

A szabályozási terv módosítása a 14 méter szabályozási szélességű tervezett kiszolgáló utat, azzal együtt, hogy a Kazinczy utcára történő kikötést elhagyja, az 1721/3 hrsz-ú ingatlan kisajátításának elkerülése érdekében, az utcát új nyomvonalra is helyezi. Az új nyomvonal azon telkek végén kerül kialakításra, ahol a telekmegosztás, új telek alakításának lehetősége megteremtődik.

A tervezett utca déli irányú kikötésének elmaradása miatt, viszonylag hosszú zsákutca alakulna ki. Ennek elkerülését szolgálja, a tömb keleti szélére javasolt 10 méter szabályozási szélességű utca kialakítása, mely három új lakótelek alakítására is lehetőséget teremtené.

A tervezett módosítás lehetőséget ad az ingatlan tulajdonosainak az itt lévő lakóépületet megtartani, szükség esetén bővíteni is. A tervezett utca megmaradó részének új szakaszra történő áthelyezése, gazdaságosabb „igazságosabb” megoldás, mert csak azokat a telektulajdonosokat érinti kisajátítás, akik számára, a telekvégek megosztásával új lakóingatlan lesz kialakítható.



A szabályozási terv tervezett módosítása