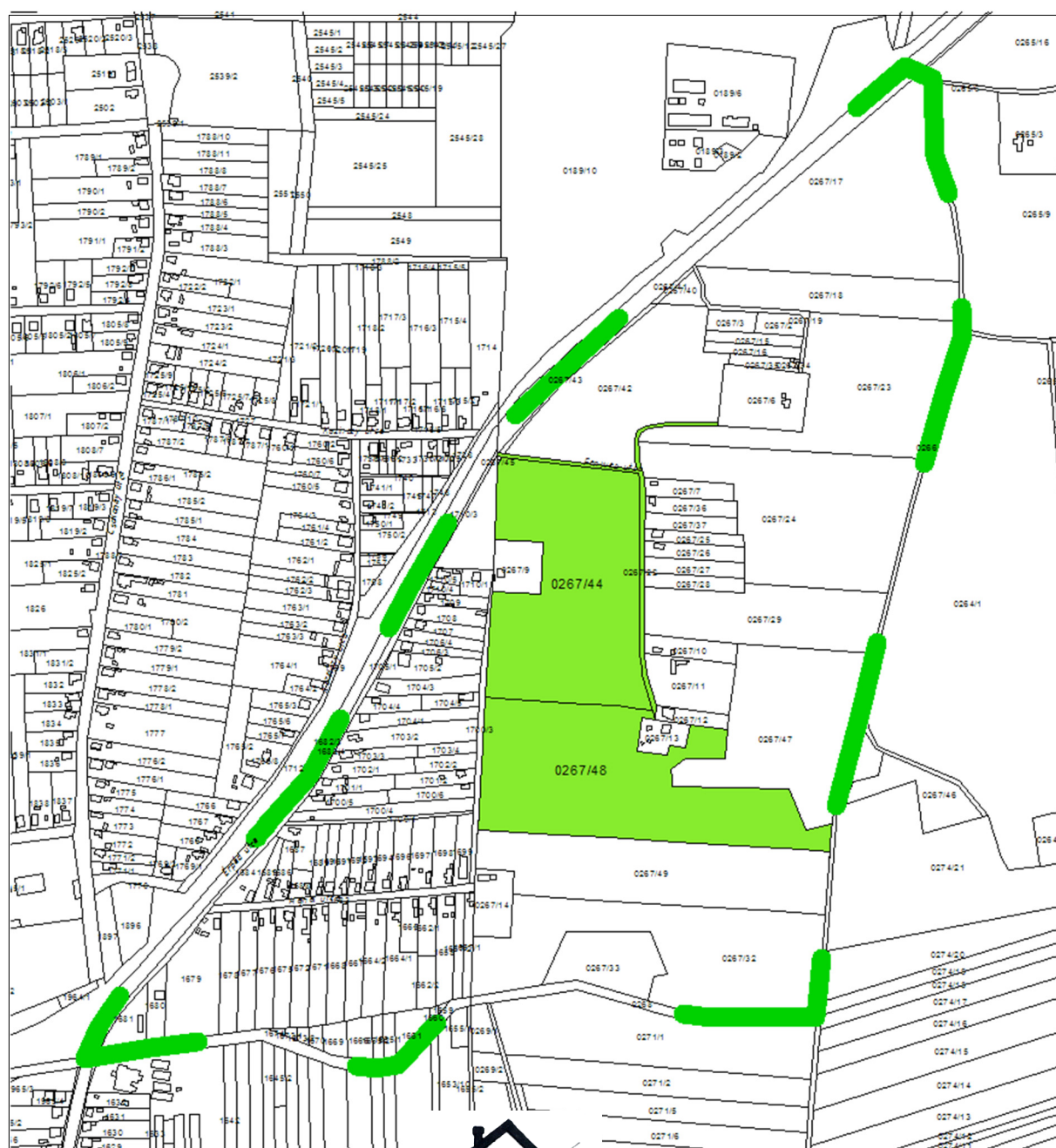


HAJDÚSÁMSON VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV

MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ 2024. ÉVI „M3”-SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Hajdúsámson Fenyves utca szélesítésével és tovább építésével tervezett utca szabályozásának, telekalakítást elősegítő korrekciója
(A 0267/44, 0267/48 ingatlant és 0267/22 utat érintő módosítás)





CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Sándor köz 4 /3.
Iroda: Debrecen, Antall József u. 26-28. l.em. 2.
Email: civisterv @ civisterv.hu
Tel:(30) 9818-172

HAJDÚSÁMSON VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV

MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ

2024. ÉVI „M3”-SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

**Hajdúsámson Fenyves utca szélesítésével és tovább építésével
tervezett utca szabályozásának, telekalakítást elősegítő korrekciója
(A 0267/44, 0267/48 ingatlant és 0267/22 utat érintő módosítás)**

]

Véleményezési dokumentáció – 2024. december
Készült: a 419/2021.(VII.15.) Kr. „rövid eljárás” szerint

Tartalomjegyzék:

Bevezetés

- I.) A tervezési feladat címe, típusa, tartalma, célja, tervezési terület
- II.) 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

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

Debrecen, 2024. december hó

BEVEZETÉS

Hajdúsámson város új Településrendezési eszközeit 2004. június hónapban fogadta el a város képviselő-testülete, mely azóta több alkalommal került módosításra. Jelen szabályozási terv-módosítást Nagy István vállalkozó kezdeményezte, a területét érintő, szabályozási terven szereplő telekalakítás tervezett végrehajtása során, állami főépítész részéről felvetett probléma megoldása érdekében. Az állami főépítésszel folytatott előzetes egyeztetés alapján, a 419/2021.(VII.15.) Kr. szerinti „rövid eljárás”-ban van lehetőség a szabályozási terv módosítására.

A Településszerkezeti terv módosítására nincs szükség. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A beépítést szabályozó építési paraméterek (Megengedett legnagyobb beépítettség és építménymagasság, beépítési mód, előírt legkisebb zöldterület) nem módosulnak.

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

Terv címe:

Hajdúsámson Város Szabályozási terv meghatározott területre vonatkozó 2024. évi „M3” számú módosítása.

Hajdúsámson Fenyves utca szélesítésével és tovább építésével tervezett utca szabályozásának, telekalakítást elősegítő korrekciója

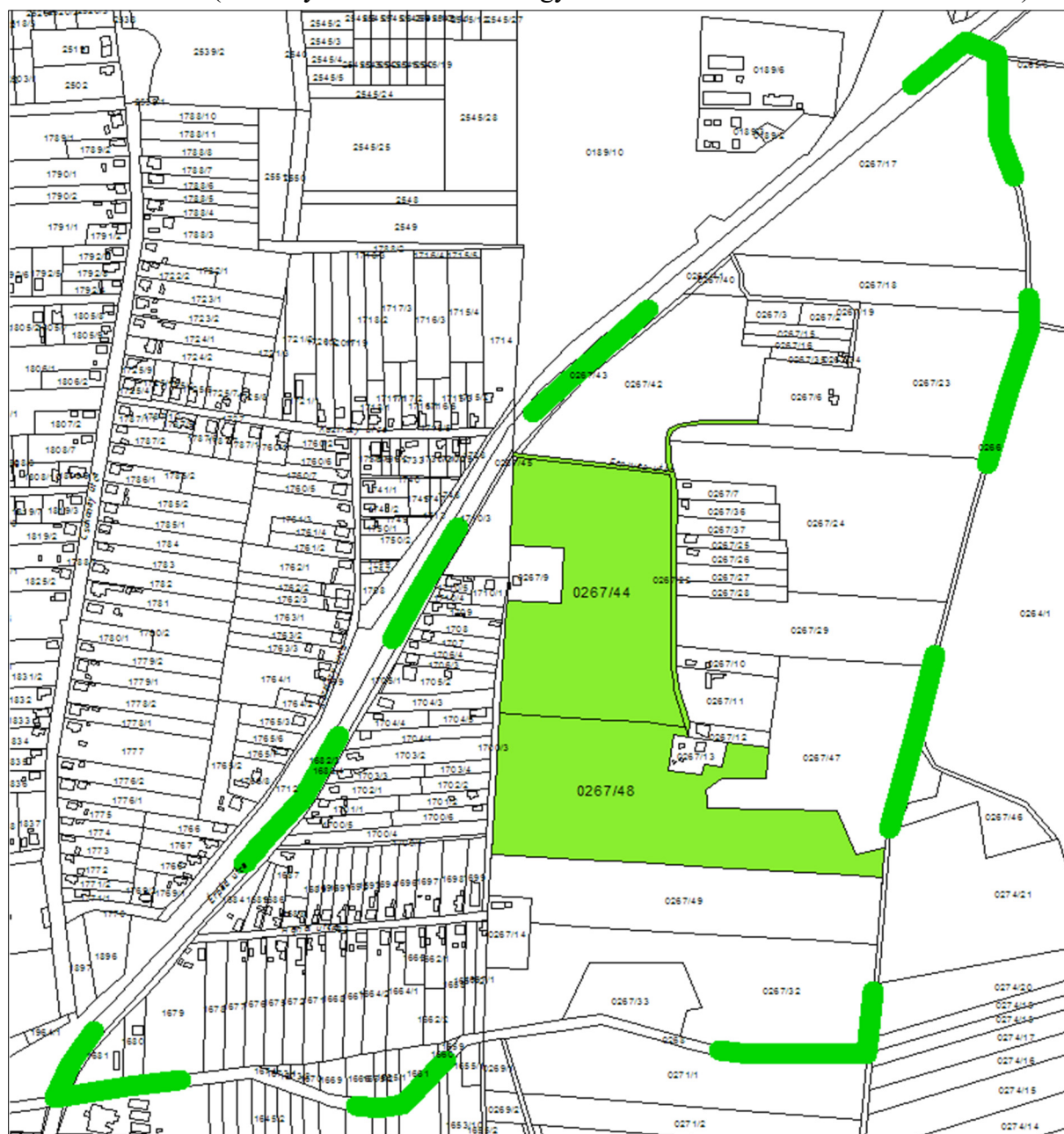
(A 0267/44, 0267/48 ingatlant és 0267/22 utat érintő módosítás)

Terv típusa:

a 419/2021.(VII.15.) korm. Rendelet 68.§. szerinti „rövid eljárás”

Tervezési terület:

A szabályozási terv módosítása 0 0267/44 Hrsz-ú ingatlan tervezett telekalakításával összefüggésben szükséges. Ezen kívül érinti még a 0267/48 Hrsz-ú ingatlant is, valamint a 0267/44 hrsz-ú Fenyves utcát is. Utóbbit csak abban a tekintetben, hogy a módosítás után teljes egészében közterület marad. (A hatályos tervtől eltérően egy kisebb része sem kerül át lakóövezetbe.)

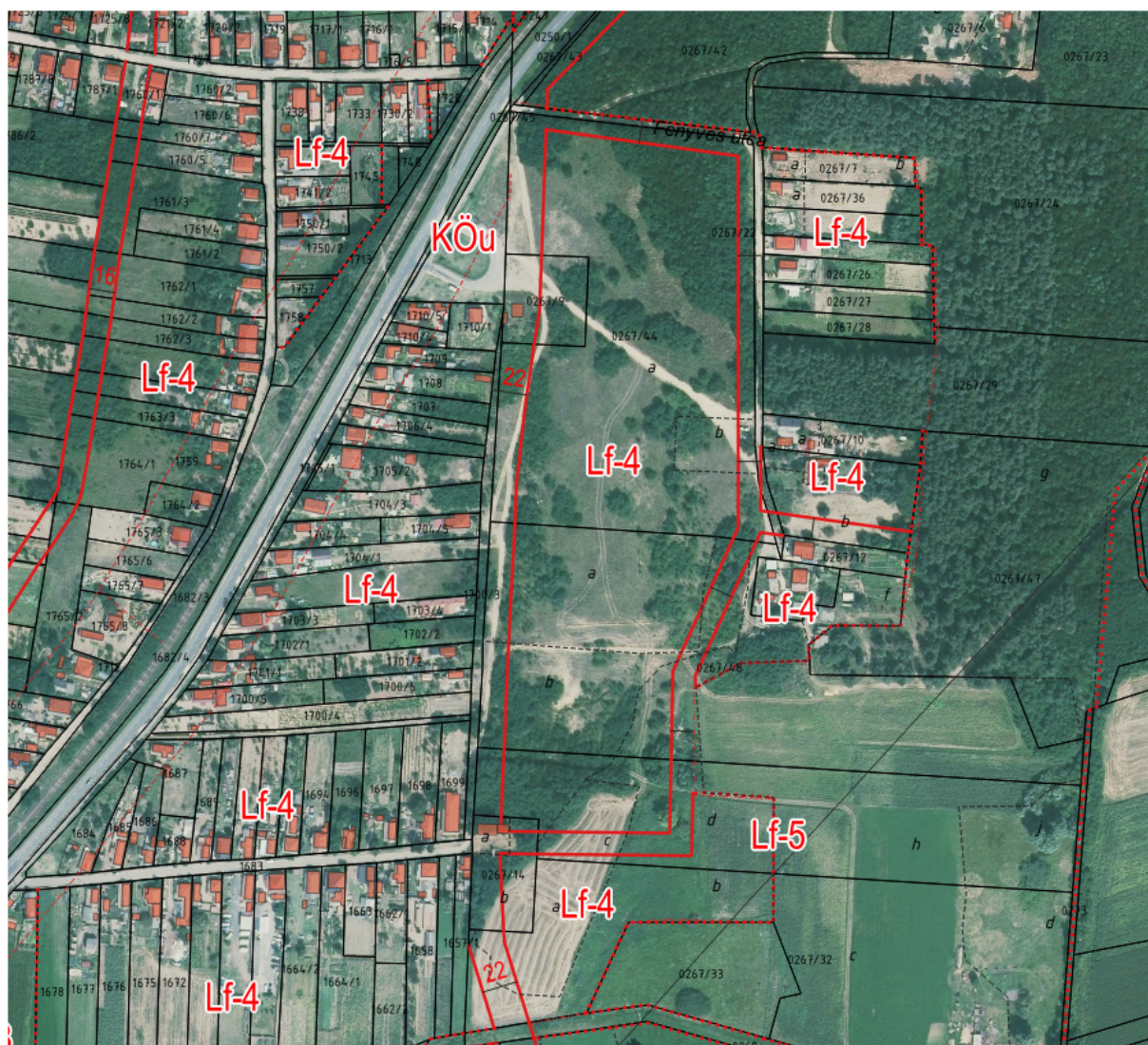


II. Az érintett területek rövid bemutatása

Az Árpád utca belterületről északkeleti irányban városból kivezető szakaszánál (az autóbusz fordulónál) déli irányban tervezett települési gyűjtőúttól keletre elhelyezkedő beépítetlen, többségében gyepest- részben fás területet Hajdúsámson 2007. évben elfogadott településrendezési tervmódosítása, belterületbe vonandó, falusias lakóterület számára jelölte ki.

A 2004. évtől hatályos Településszerkezeti terv is már lakóterület fejlesztésre jelölte ki a területet, de a terület lakóövezetet kijelölő szabályozási terve csak 2007-. évtől hatályos.

A terület belső részén egy 14 méter széles kiszolgáló utca is kiszabályozásra került, mely részben magába foglalta a 0267/32 hrsz-ú keskeny dűlőutat is. A terület szabályozása azóta nem került megváltoztatásra.



Légifotó, a hatályos szabályozási terv szabályozási elemeivel.

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

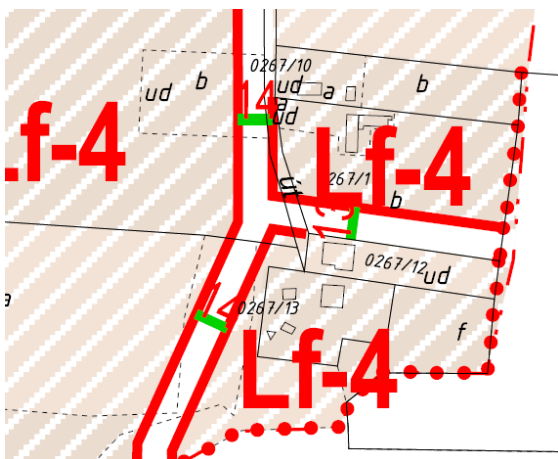
A tulajdonukat képező, hatályos településrendezési eszközökben „Lf-4”-jelű falusias lakóövezetbe sorolt 0267/44 hrsz-ú ingatlan keleti szélén tervezett utca szabályozási vonalának módosítása, annak érdekében, hogy a szabályos telekalakítást gátló „törmelék területek” ne alakuljanak ki.

A hatályos szabályozási terv alapján falusias lakóövezetbe kerülő „törmelék területek”, a közlekedési célú övezet részét képezzék. A szabályozási terv módosítása nélkül, az utcanyitást jelentő telekalakításhoz az állami főépítész nem adja a hozzájárulását, mert a hatályos jogszabályok, értelmezése szerint nem teszik lehetővé az érintett lakóövezet helyi előírásában meghatározott telekméretnél kisebb telek kialakítását.

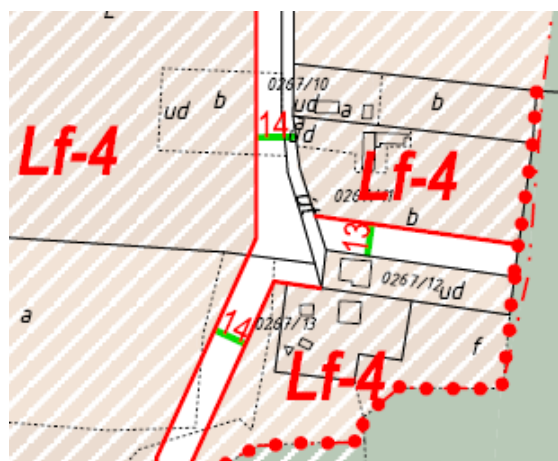
A hatályos szabályozás az utcanyitás által kialakuló „törmelék területek” csatlakozó lakóingatlanokhoz történő hozzácsatolásával számolt, ezáltal téve gazdaságosabbá a területfelhasználást, illetve biztosítva az utca kedvezőbb nyomvonalvezetését. Az utca első részének kialakításával érintett 0267/44 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, a számára megvalósíthatóbb, állami főépítész által javasolt, módosítást, az utca szabályozásának kisebb korrekcióját, szabályozási terv módosítását választotta.

Hajdúsámson Szabályozási tervének tervmódosítás fentiekben megfogalmazott céljának megfelelően történik.

A szabályozási terv módosítása a 0267/44 Hrsz-ú ingatlan tervezett telekalakításával összefüggésben szükséges. Ezen kívül érinti még a 0267/48 Hrsz-ú ingatlant is, valamint a 0267/44 hrsz-ú Fenyves utcát is. Utóbbit csak abban a tekintetben, hogy a módosítás után teljes egészében közterület marad. (A hatályos tervtől eltérően egy kisebb része sem kerül át lakóövezetbe.)

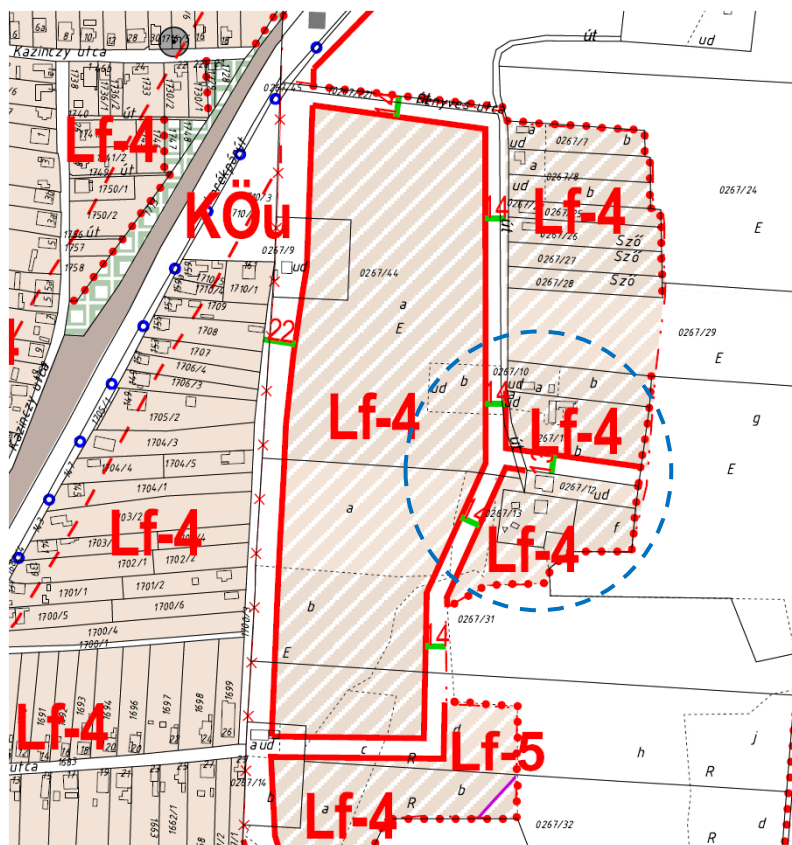


Hatályos szabályozás

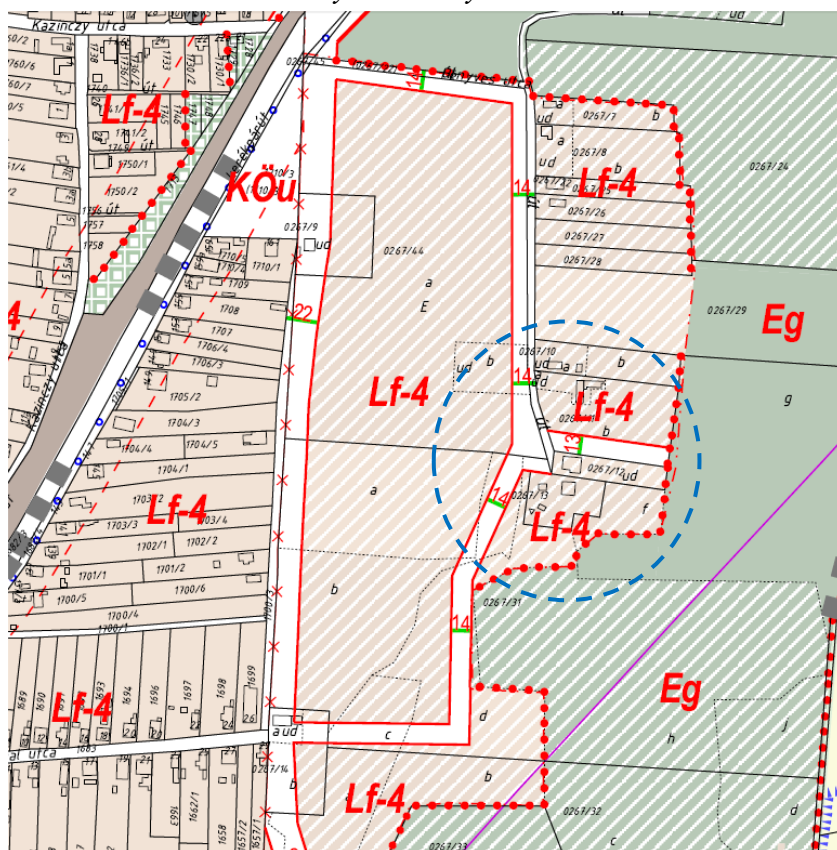


Tervezett szabályozás részlete

A szabályozási terv tervezett módosítása:



A Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

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,

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 M3 számú módosítás területegységre vonatkozóan kidolgozott, jelen rendelet 1. melléklete szerint változik.

1. melléklet: SZ-2/M3/a - jelű terület szabályozási terve

A Hész) 2. mellékletének helyére, a módosításokkal egybeszerkesztett „SZ-2/m11” –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/m11 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 is alkalmazhatók.

Hajdúsámson, 2025.

Egyeztetési dokumentáció - 2024.
419/2021.(VII.15.)Korm.rendelet szerinti "Rövid eljárás"

HAJDÚSÁMSON VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV

2024. ÉVI "M3" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

"M3/a"-jelű területi egység szabályozási terve



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

- Lf-4 Lakóterület - falusias
Lf-4 Lakóterület - falusias - terv.
Lk-2 Lakóterület kisvárosias
Lke-3 Lakóterület - kertvárosias
Lke-3 Lakóterület - kertvárosias - terv.
Lke-4 Lakóterület - kertvárosias
Lke-4 Lakóterület - kertvárosias - terv.
Vt-1 Vegyes terület - településközpont
Vt-2 Vegyes terület - településközpont
Vt-3 Vegyes terület - településközpont
Vt-4 Vegyes terület - településközpont - terv.
Vt-5 Vegyes terület - településközpont
- KÖu Közlekedési terület /közúti
Eg Erdő terület- Gazdasági
Eg Erdő terület- Gazdasági - terv.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Dobozos, Amál József utca 26-28. Tel: (36) 9618172	CIVIS TERV
Munka:	HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK 2024. ÉVI "M3" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA	Dátum: 2024.XII. 1. széklet M = 1:2000
Munkaterv:	SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZ-2/M3/a
ÖRÖKÖZŐ	ZSOMBOR ISTVÁN	TERVEZŐ
VÉG. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSOMBOR ISTVÁN	TERVEZŐ
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TERVEZŐ

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Az Árpád utca belterületről északkeleti irányban városból kivezető szakaszánál (az autóbusz fordulónál) déli irányban tervezett települési gyűjtőúttól keletre elhelyezkedő beépítetlen, többségében gyepes- részben fás területet Hajdúsámson 2007. évben elfogadott településrendezési tervmódosítása, belterületbe vonandó, falusias lakóterület számára jelölte ki.

A terület belső részén egy 14 méter széles kiszolgáló utca is kiszabályozásra került, mely részben magába foglalta a 0267/32 hrsz-ú keskeny dűlőutat is. A terület szabályozása azóta nem került megváltoztatásra.

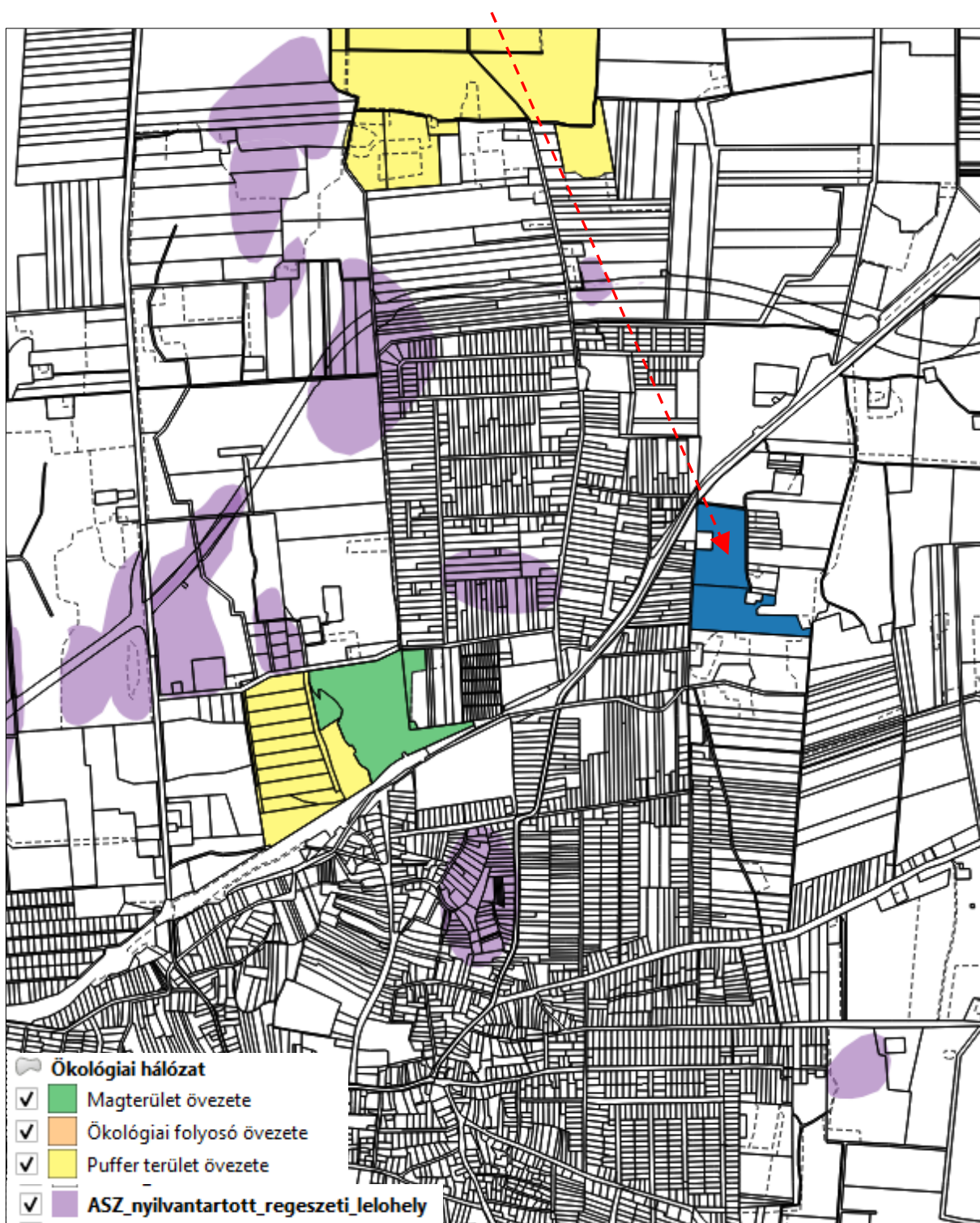
A hatályos településrendezési eszközökben „Lf-4”-jelű falusias lakóövezetbe sorolt 0267/44 hrsz-ú ingatlan keleti szélén tervezett utca szabályozási vonalának módosítására kerül sor, annak érdekében, hogy a szabályos telekalakítást gátló „törmelék területek” ne alakuljanak ki.

A hatályos szabályozás az utcanyitás által kialakuló „törmelék területek” csatlakozó lakóingatlanokhoz történő hozzacsatolásával számolt, ezáltal téve gazdaságosabbá a területfelhasználást, illetve biztosítva az utca kedvezőbb nyomvonalvezetését. Az utca első részének kialakításával érintett 0267/44 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, a számára megvalósíthatóbb, állami főépítész által javasolt, módosítást, az utca szabályozásának kisebb korrekcióját, szabályozási terv módosítását választotta.

A szabályozási terv tervezett módosításának kedvezőtlen környezeti hatása nincs. Előnye, hogy a meglévő lakóingatlanok közterületi kapcsolata is kialakul.

2. ÖRÖKSÉGI- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEKKEL VALÓ ÉRINTETTSÉG

Hajdúsámson 2024. évi, meghatározott területre tervezett „M3”-jelű módosítás változásra jelölt ingatlanjait védett természeti érték nem érinti. Régészeti lelőhely a módosuló területeket nem érinti. Módosítással érintett ingatlanok (Kék színezésű területek)



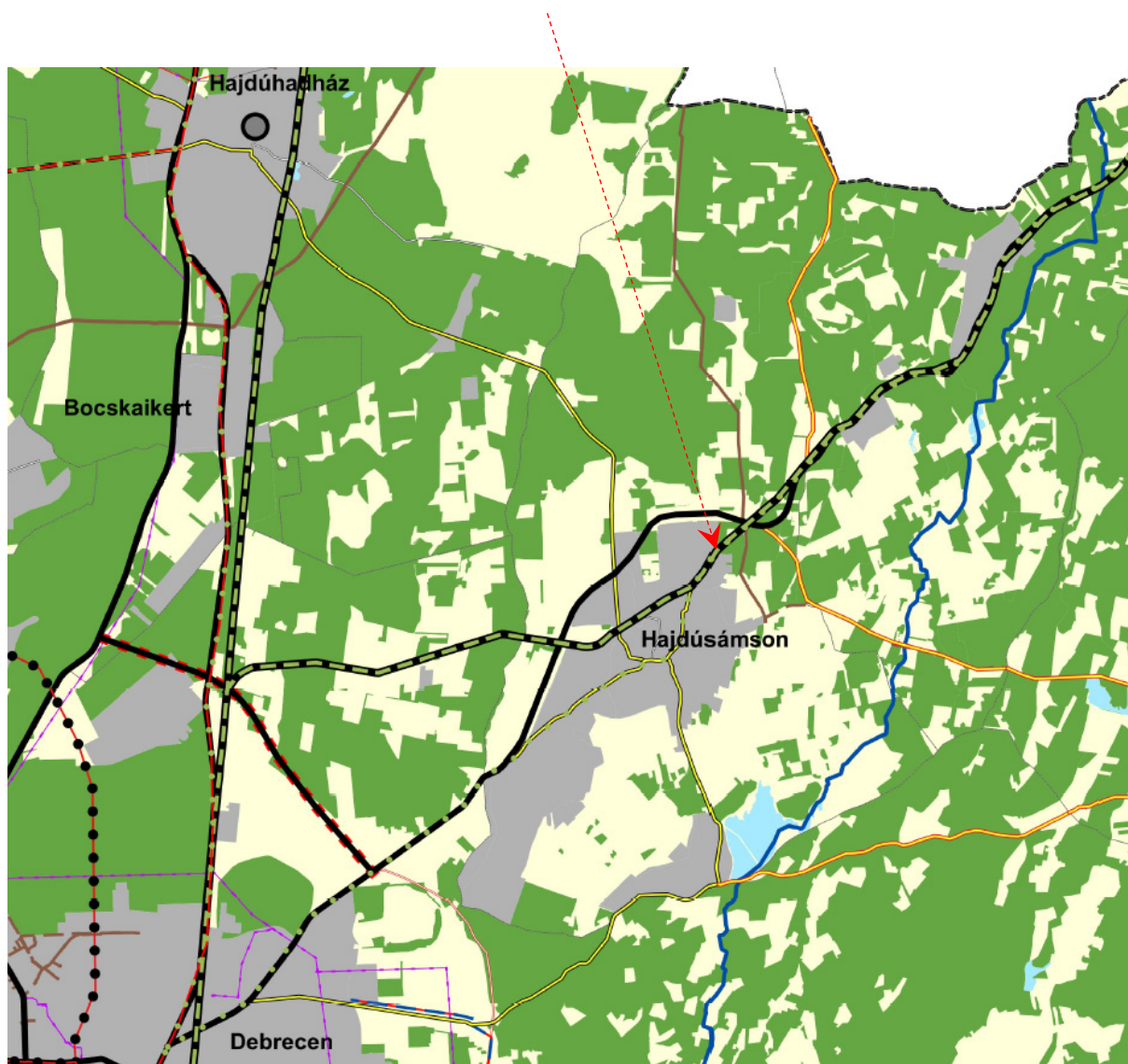
A módosítással érintett terület régészeti nyilvántartásba vett területek összefüggései.

3. A VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSE- INEK 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 „M3”- jelű Településrendezési termódosítás magasabb szintű tervekkel való összhangját, szükséges megvizsgálni.

a) A Megyei Területrendezési term térségi szerkezeti termével való összhang

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

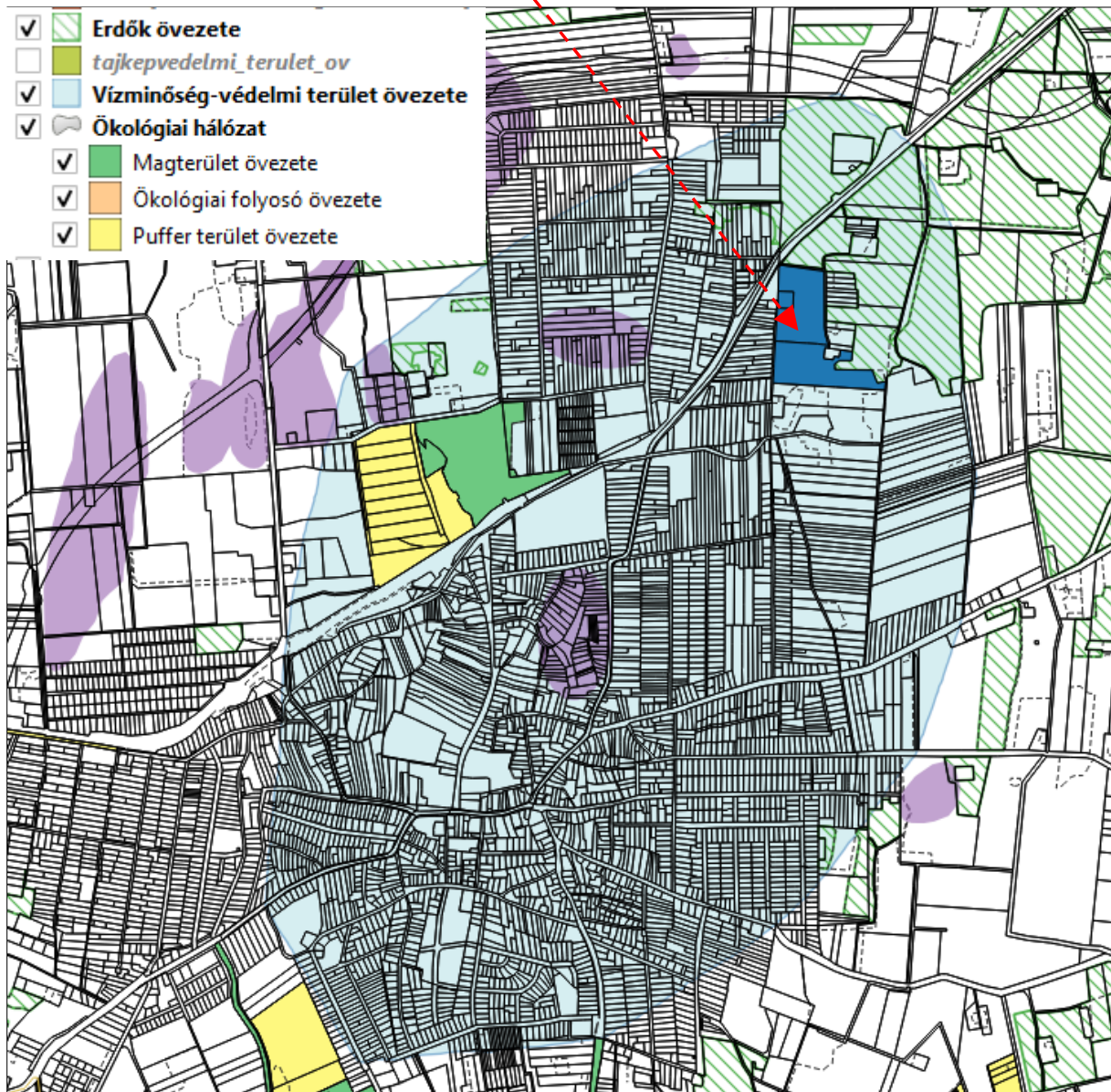


Részlet a Megyei Területrendezési term „Térségi szerkezeti term” c. term lapjából

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

A területrendezési tervben meghatározott övezetek:

Módosítással érintett ingatlanok (Kék színezésű területek)



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
- 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 területrendezési tervekkel való egyezőséget e megyei Területrendezési tervben meghatározott övezetek esetében szükséges igazolni.

A módosítással érintett terület a „Vízminőség-védelmi terület övezete” és (a jelzett megyei övezetek kivételével, melyek Hajdúsámson teljes közigazgatási területére vonatkozóan lettek megállapítva) az országos, vagy térségi övezetek a módosuló területet nem érintik.

A városkörnyéki településegységek övezete (Debrecen)

Az övezeti előírások a Településfejlesztési Konceptióval, az Integrált Településfejlesztési Stratégiával kapcsolatosan tartalmazzak 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 Puszta világörökségi helyszínt magában foglaló területen, vagy azzal szomszédos Egyek, Tiszacsépe, 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 övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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 – beépítésre szánt területek. Településszerkezeti tervben meghatározott felhasználásuk nem változik.

A vízminőség-védelmi terület övezet előírásai a hatályos településrendezési terv készítésekor betartásra kerültek, Jelen módosítás az érintett terület lakóövezeti besorolását, Hész-ben meghatározott szabályozási előírásain nem változtat.

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