

Véleményezési dokumentáció – 2026. július
Készült: a 419/2021.(VII.15.) Kr. „egyszerűsített eljárás” szerint

HAJDÚSÁMSON VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Parkolóhelyek elhelyezésére vonatkozó előírásainak
módosítására vonatkozó „M8” számú módosítása**





C Í V I S T E R V
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

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Parkolóhelyek elhelyezésére vonatkozó előírásainak módosítására vonatkozó „M8” számú módosítása

Véleményezési dokumentáció – 2026. július
Készült: a 419/2021.(VII.15.) Kr. „egyszerűsített eljárás” szerint

Tartalomjegyzék:

- Bevezetés
- I.) A tervezési feladat címe, típusa, tartalma, célja, tervezési terület
- II.) A Hész és annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítása (+ rendelet tervezet)
- III.) Alátámasztó munkarészek
 - 1. Környezeti hatások és feltételek

Debrecen, 2026. július hó

Bíró- Balogh Anikó
Hajdúsámson Város mb. főépítésze

Zsemberi István okl. építészmérnök
Vezető településtervező - TT/1-09-0016
Cívisterv Bt. ügyvezetője

BEVEZETÉS

Hajdúsámson város új Településrendezési eszközeit 2004. június hónapban fogadta el a város képviselő-testülete, mely azóta több alkalommal került módosításra. Jelen 2026. évi M8- számú módosítás a Helyi Építési Szabályzat parkolásra vonatkozó előírásait érinti.

A Hész parkolással kapcsolatos rendelkezéseinek módosítása egy városi szintű sportlétesítmény, tervezett tornacsarnok megvalósításához kapcsolódik.

A tervezett tornacsarnok ingatlanán, az előírt számú parkolóterület nem biztosítható. A közelében lévő üres ingatlanon erre van mód, de Helyi építési szabályzat erre nem ad lehetőséget. A korábbi parkolórendeleteket, mely az ilyen estekre, bizonyos korlátok között megoldást jelentett volna, minden településnek el kellett törölnie.

Az új jogszabály (280/2024.(IX.30) Korm. rendelet (Téka) 59.§ (4) bekezdés lehetőséget ad a Helyi Építési Szabályzat számára, hogy kezelje az ilyen helyzeteket.

Emiatt kerül sor, a Hész. jelen módosítására.

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

Terv címe:

Hajdúsámson Város Helyi Építési Szabályzat Parkolóhelyek elhelyezésére vonatkozó előírásainak módosítására vonatkozó „M8” számú módosítása

Terv típusa:

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

Tervezési terület:

A Hész Módosítása a teljes közigazgatási területet érintő, általános előírás.

Tervezési feladat:

A tervezett tornacsarnok ingatlanán, az előírt számú parkolóterület nem biztosítható. A közelében lévő üres ingatlanon erre van mód, de Helyi építési szabályzat erre nem ad lehetőséget. A korábbi parkolórendeleteket, mely az ilyen estekre, bizonyos korlátok között megoldást jelentett volna, minden településnek el kellett törölnie.

Az új jogszabály (280/2024.(IX.30) Korm. rendelet (Téka) 59.§ (4) bekezdés lehetőséget ad a Helyi Építési Szabályzat számára, hogy kezelje az ilyen helyzeteket.

„A gépjárműveket telken belül, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Ha az adottságok szükségessé teszik, és azt a helyi építési szabályzat megengedi, – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint – a gépjármű várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók. Parkolóház esetén a mozgásukban korlátozottak részére kialakított várakozóhelyeknek akadálymentes elérési útvonalon elérhetőnek kell lenniük.”

Fenti jogszabály alapján, az önkormányzattal előzetesen egyeztetve, a település az alábbi szabályozási javaslatot fogalmazta meg:

„Kizárólag közcélú/közöségi beruházások esetében, ha a parkolás saját ingatlanon belül nem oldható meg, az részben, vagy egészében más telk(ek)en is biztosítható. Ez akkor engedélyezhető, ha az ingatlanok tulajdonosa megegyező, vagy legalább hosszútávú bérleti szerződés biztosítja a parkolás meglétét és folyamatos fennmaradását. Az ingatlanok között közterületi összeköttetésnek kell lenni, és a két telek közötti távolság nem haladhatja meg a 200 métert, légvonalban, a telek legközelebbi sarokpontjai között mérve. Az így kialakított parkolókat közterületszerűen használt magánterületként szükséges kialakítani. Az a közforgalom elől nem zárható el.”

II. A Hész tervezett módosítása + rendelet tervezet

Hajdúsámson Város jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatát 24/2004.(VI.3.) számú „alap” rendeletével fogadta el a képviselő-testület. A több alkalommal módosított Hész. Új jogszabályszerkesztésnek megfelelő átdolgozását 24/2023.(XI.23.) rendelettel fogadta el a képviselő-testület.

A Hész. 8. §. (2) bekezdés d) pontja tartalmazza a gépjárművek elhelyezésére vonatkozó helyi előírásokat, melynek módosítására van szükség.

„4. Építési telkek beépítésének általános és további előírásai, elő- és oldalkerttel kapcsolatos szabályok

8. §

(1) Egyedi telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Kisüzemi és állattartó épület lakóépület nélkül nem építhető.

(2) A lakótelken a lakásokhoz tartozó, az OTÉK 42. § (2) bekezdésében előírt gépjárművek elhelyezését az övezeti előírások szerint biztosítani kell, vagy:

- a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként,
- b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként,
- c) a telken belül lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 4x5 méter nagyságú szabad területen,
- d) az egyéb rendeltetési egységekhez tartozó gépkocsik elhelyezését telken belül épületben vagy szabad területen kell biztosítani, ~~ill. a Város parkoló rendeletében ettől eltérően is rendelkezhet, mely rendelkezés alól az e) pontban foglalt esetekben és módon lehet eltérni.~~
- e) *Kizárólag közcélú/közöségi beruházások (oktatási-kulturális, nevelési, egészségügyi, sportolási célú rendeltetések) esetében, ha a parkolás saját ingatlanon belül nem oldható meg, az részben, vagy egészében más telk(ek)en is biztosítható. Ez akkor engedélyezhető, ha:*
 - ea) *az ingatlanok tulajdonosa megegyező, vagy legalább hosszútávú bérleti szerződés biztosítja a parkolás meglétét és folyamatos fennmaradását.*
 - eb) *Az ingatlanok között közterületi összeköttetésnek kell lenni, és a két telek közötti távolság nem haladhatja meg a 200 métert, légvonalban, a telek legközelebbi sarokpontjai között mérve.*
 - ec) *Az így kialakított parkolókat közterületszerűen használt magánterületként szükséges kialakítani. Az a közforgalom elől nem zárható el.*
 - ed) *A településképi illeszkedést Településképi bejelentés során szükséges igazolni, melynek során a parkolók kialakítására, a terület körülkerítésére, térfal kialakítására vonatkozó elvárásokat is megfogalmazhat az önkormányzat.”*

HÉSZ MÓDOSÍTÁS RENDELET TERVEZETE

Hajdúsámson Város Önkormányzati Képviselő-testületének
../2026.(.....) 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,

[1] Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő -testületének a rendelet megalkotásával célja a rendezett településfejlődés biztosítása, a parkolóhelyek elhelyezésére vonatkozó helyi előírások, országos rendelkezések által biztosított lehetőségek szerinti, rugalmasabbá tétele.

[2] Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában 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 Váregyei Kormányhivatal,
és a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§.

Hész. 8.§ (2) bekezdés helyére az alábbi bekezdés lép:

„(2) A lakótelken a lakásokhoz tartozó, az OTÉK 42. § (2) bekezdésében előírt gépjárművek elhelyezését az övezeti előírások szerint biztosítani kell, vagy:

- a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként,
- b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként,
- c) a telken belül lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 4x5 méter nagyságú szabad területen,
- d) az egyéb rendeltetési egységekhez tartozó gépkocsik elhelyezését telken belül épületben vagy szabad területen kell biztosítani, ~~ill. a Város parkoló rendeletében ettől eltérően is rendelkezhet.~~ mely rendelkezés alól az e) pontban foglat esetekben és módon lehet eltérni.
- e) Kizárólag közcélú/közöségi beruházások (oktatási-kulturális, nevelési, egészségügyi, sportolási célú rendeltetések) esetében, ha a parkolás saját ingatlanon belül nem oldható meg, az részben, vagy egészében más telk(ek)en is biztosítható. Ez akkor engedélyezhető, ha:
 - ea) az ingatlanok tulajdonosa megegyező, vagy legalább hosszútávú bérleti szerződés biztosítja a parkolás meglétét és folyamatos fennmaradását.

- eb) Az ingatlanok között közterületi összeköttetésnek kell lenni, és a két telek közötti távolság nem haladhatja meg a 200 métert, légvonalban, a telek legközelebbi sarokpontjai között mérve.*
- ec) Az így kialakított parkolókat közterületszerűen használt magánterületként szükséges kialakítani. Az a közforgalom elől nem zárható el.*
- ed) A településképi illeszkedést Településképi bejelentés során szükséges igazolni, melynek során a parkolók kialakítására, a terület körülkerítésére, térfal kialakítására vonatkozó elvárásokat is megfogalmazhat az önkormányzat.”*

2.§.

Hész. 33.§ a) pont (Településközpont- vegyes építési övezetek általános előírásai/ A telek beépítésének általános szabályai) helyére az alábbi lép:

- „a) A telken belül, az OTÉK 42. § (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését kell biztosítani, vagy épületben, vagy gépjárművel megközelíthető szabad területen. A lakások számított parkolóit teljes egészében telken belül és épületben kell elhelyezni. Az egyéb rendeltetési egységek parkolóit telken belül épületben, vagy az udvaron kell biztosítani, illetőleg a parkolók ~~a Város parkoló rendelete alapján és feltételei szerint~~ **a Hész 8. (2) e) pontban foglalt esetekben és feltételekkel más telken (telkeken) is** elhelyezhetők ~~közterületen is~~ az építtető költségére. Nagy forgalmú, ill. tömegrendezvények tartására alkalmas intézmények számított parkolói, amennyiben egymáshoz 200 m-es távolságon belül vannak az OTÉK 42. § (10) bekezdése alapján 50 %- al csökkenthetőek. Meglévő intézmények (épületek) átalakítása, rendeltetés módosítása vagy bővítése esetén a parkolóigény különbségét kell érvényesíteni, az előző bekezdéseket is figyelembe véve.”*

3.§.

Hész. 61.§ (8) bekezdés („Ksp” jelű övezet, sportolási célú különleges terület) helyére az alábbi bekezdés lép:

- „(8) A számított parkolókat **a 8.§ (2) e) pontban foglalt esetek és feltételek kivételével, az ingatlan területén kell elhelyezni.**”*

4.§.

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Hajdúsámson, 2026.

Dr. Danku József
jegyző

Antal Szabolcs
polgármester

A rendeletet a mai napon kihirdettem:
Hajdúsámson, 2026.

Dr. Danku József
jegyző

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Jelen 2026. évi M8- számú módosítás a Helyi Építési Szabályzat parkolásra vonatkozó előírásait érinti.

A Hész parkolással kapcsolatos rendelkezéseinek módosítása egy városi szintű sportlétesítmény, tervezett tornacsarnok megvalósításához kapcsolódik.

A tervezett tornacsarnok ingatlanán, az előírt számú parkolóterület nem biztosítható. A közelében lévő üres ingatlanon erre van mód, de Helyi építési szabályzat erre nem ad lehetőséget. A korábbi parkolórendeleteket, mely az ilyen esetekre, bizonyos korlátok között megoldást jelentett volna, minden településnek el kellett törölnie.

Az új jogszabály (280/2024.(IX.30) Korm. rendelet (Téka) 59.§ (4) bekezdés lehetőséget ad a Helyi Építési Szabályzat számára, hogy kezelje az ilyen helyzeteket.

„A gépjárműveket telken belül, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Ha az adottságok szükségessé teszik, és azt a helyi építési szabályzat megengedi, – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint – a gépjármű várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók. Parkolóház esetén a mozgásukban korlátozottak részére kialakított várakozóhelyeknek akadálymentes elérési útvonalon elérhetőnek kell lenniük.”

Ezt az országos rendelkezés adta lehetőséget kívánja az önkormányzat a helyi szabályozásban kihasználni, a környezeti hatásokra, településképi alakítására vonatkozó, kellő körültekintéssel.

A Hész 8.§ (2) bekezdés előírásai kerülnének kiegészítésre, az alábbi módon:

- „e) Kizárólag közcélú/közösségi beruházások esetében, ha a parkolás saját ingatlanon belül nem oldható meg, az részben, vagy egészében más telk(ek)en is biztosítható. Ez akkor engedélyezhető, ha:
- ea) az ingatlanok tulajdonosa megegyező, vagy legalább hosszútávú bérleti szerződés biztosítja a parkolás meglétét és folyamatos fennmaradását.
 - eb) Az ingatlanok között közterületi összeköttetésnek kell lenni, és a két telek közötti távolság nem haladhatja meg a 200 métert, légvonalban, a telek legközelebbi sarokpontjai között mérve.
 - ec) Az így kialakított parkolókat közterületszerűen használt magánterületként szükséges kialakítani. Az a közforgalom elől nem zárható el.
 - ed) A településképi illeszkedést Településképi bejelentés során szükséges igazolni, melynek során a parkolók kialakítására, a terület körülkerítésére, térfal kialakítására vonatkozó elvárásokat is megfogalmazhat az önkormányzat.”

Az ea)- eb) pontban foglalt feltételek ugyan csak a közcélú/közösségi beruházások esetében adnának lehetőséget a gépjármű várakozó helyek más telken (telkeken) történő elhelyezésére, de fontos, hogy mindez csak a települési környezetre való hatások figyelembevételével, a településképhez történő illeszkedéssel történjen. Emiatt került kidolgozásra az ed) pont rendelkezése. Tekintettel arra, hogy a „Közterületalakítási terv” készítés előírása jelen esetben nem releváns, hiszen nem feltétlenül és jellemzően nem közterületekről van szó, ez nem alkalmazható.

A településképi illeszkedést, a várható környezeti hatásokat az előírt Településképi bejelentés során szükséges és lehet igazolni, melynek során a parkolók kialakítására, a terület körülkerítésére, szükség esetén térfal kialakítására, zajvédő fal építésére, zöldterület alakítására vonatkozó elvárásokat is megfogalmazhat – előírhat az önkormányzat.

Példa a Jelen Hész módosítás által lehetővé váló gépjármű parkoló elhelyezésre szomszédos ingatlanon, a kialakuló településképi bemutatásával.



Hajdúsámson Tornacsarnok Konceptióterv részlete.



(tervező: Marcell. Ház Kft. Dézsi Tamás építészmérnök)