

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**Hajdúsámson Város Településrendezési eszközök
„M7” számú „Kisvárosias lakókörnyezetben létesíteni
tervezett, lakópark megvalósítása” érdekében történő
módosítás megalapozásához.**





TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Hajdúsámson Város Településrendezési eszközök „M7” számú „Kisvárosias lakókörnyezetben létesíteni tervezett, lakópark megvalósítása” érdekében történő módosítás megalapozásához.

Tartalomjegyzék:

- I.) Tervezési feladat (terv címe, típusa, tartalma, tervezési terület)
- II.) A fejlesztési cél (A módosítást megalapozó fejlesztési program)
- III.) A Szabályozási terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója
- IV.) A terület és környezetének, hatásterületének, várható környezeti hatásainak bemutatása
 - 1.) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
 - 2.) A területrendezési tervekkel való összhang
 - 3.) Régészeti és műemléki érintettség
 - 4.) A Településképi rendelettel való összhang
 - 5.) Természetvédelem, zöldterületek fejlesztése
 - 6.) Közlekedésfejlesztés
 - 7.) Közmű ellátás
- V.) Beépítési javaslat

Debrecen, 2026. március

Incze László építésszámológép
Hajdúsámson Város mb. főépítésze

Zsemberi István okl. építésszámológép
vezető településtervező, építész vezető tervező

II. A fejlesztési cél: (A módosítást megalapozó fejlesztési program)

A Településrendezési tervmódosítás célja:

Hajdúsámson területén, a Sámsonkerti körforgalmú csomóponttól a központi belterület felé vezető 4930 sz. országos mellékút északnyugati oldalán, az Ibolya utca és a Diósvári dűlő által határolt, hatályos Településrendezési tervben kertvárosias lakóterület fejlesztésre kijelölt, jelenleg még beépítetlen területen, mintegy 150 lakóingatlant (300 lakást) magába foglaló, fsz+1 emeletes sorházépületekből álló lakópark kialakítása a beruházó célja. Ennek érdekében vált szükségessé a Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv. Helyi építési szabályzat, és annak mellékletét képező szabályozási terv) módosítása.

A módosítást megalapozó fejlesztési program)

A Beruházó kezdeményezése, a Hész. építési és telekalakítási paramétereinek változtatására:

	jelenlegi	tervezett módosítás
övezeti besorolás	Lke-4	Lk-1
Beépítési mód	Oldalhatáron álló	Zárt sorú
Az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége	30%	40%
Megengedett legnagyobb építménymagasság	5,0 m	6,0 m
Az építési telek legkisebb zöldfelületi fedettsége	50 %	40 %
Egy telken elhelyezhető rendeltetési egységek/lakások száma	max. 4 lakás/ telek	nincs korlátozás
Alakítható telek legkisebb területe	700 m ²	600 m ²
rendeltetési egységenkénti telekhányad	250 m ²	300 m ²

A Beruházó által előzetesen megfogalmazott indoklás, mely bemutatja, hogy a Hész. területre érvényes hatályos előírásai, a tervezett Hész módosítás által kialakítható beépítésnél lényegesen sűrűbb, beépítést is lehetővé tennének.

- a) A lakásszám alapján 4 lakáshoz szükséges telekterület:
jelenleg: $4 \times 250 \text{ m}^2 = 1000 \text{ m}^2$ módosítás után: $4 \times 300 \text{ m}^2 = 1200 \text{ m}^2$
- b) A lakásszám alapján 4 lakáshoz tartozó max. beépíthető alapterület.
jelenleg: $1000 \text{ m}^2 \times 0,3 = 300 \text{ m}^2$ módosítás után: $1200 \text{ m}^2 \times 0,4 = 480 \text{ m}^2$
- c) Beépíthető alapterület alapján 1 lakás max. bruttó területe.
jelenleg: $300 \text{ m}^2 / 4 = 75 \text{ m}^2$ módosítás után: $480 \text{ m}^2 / 4 = 120 \text{ m}^2$

Az átlagos lakásigény nettó 100-120 m², így a módosítással elérhető az, hogy bár nagyobb a beépíthető alapterület egy szinten, de az építménymagasság növelésével 2 szintes lakások alakíthatók ki, ezzel megnövelve a zöldterületet.

Alapjában véve 5 méter mélységű előkert szabályozása szükséges, de amennyiben a sorházas beépítés oromfalas oldalhomlokzata utcai homlokzatként jelenik meg, a 0- 5,0 méter közötti előkertés vagy előkert nélküli előírás bevezetésére is szükség van.

III. A Szabályozási terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területet „Lke-4” jelű kertvárosias lakóterület céljára jelöli ki, ahol oldalhatáron álló beépítési módban, 30% legnagyobb beépíthetőséggel, 50%-os legkisebb zöldterületi fedettséggel, telkenként legfeljebb 4 db lakást lehet elhelyezni. Az elhelyezhető lakásszámot korlátozza még, az előírt lakásonkénti 250 m² telekhányad is. Az alakítható legkisebb telek területe 700 m².

A szabályozási terv módosítása egy új „Lk-1”-jelű építési övezetet „vezet be”, a beépítetlen, lakópark számára kiválasztott területen. A tervezett lakópark délkeleti szélén és egy közbelső jelenleg is beépített területen a hatályos szabályozási terven jelölt „Lke-4”-jelű kertvárosias építési övezetet, „Lk-2” jelű kisvárosias lakóövezet váltja fel. Ez az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott építési övezet jelenleg is megtalálható a Hész. előírásai között, és az érintett telkek vonatkozásában a tervezett változás csak előnyöket jelent.

A szabályozási terv javasolt módosítása megtartja a terület déli és északi részén jelenleg is tervezett kiszolgáló utakat. Az északi, hatályos szabályozási terven 22 méter szabályozási szélességre tervezett út szabályozási szélessége 18 méterre változik a telekosztási lehetőségek kedvezőbbé tétele érdekében. A déli nyugat-kelet irányú kiszolgáló út változatlanul 16 méter szabályozási szélességre tervezett.

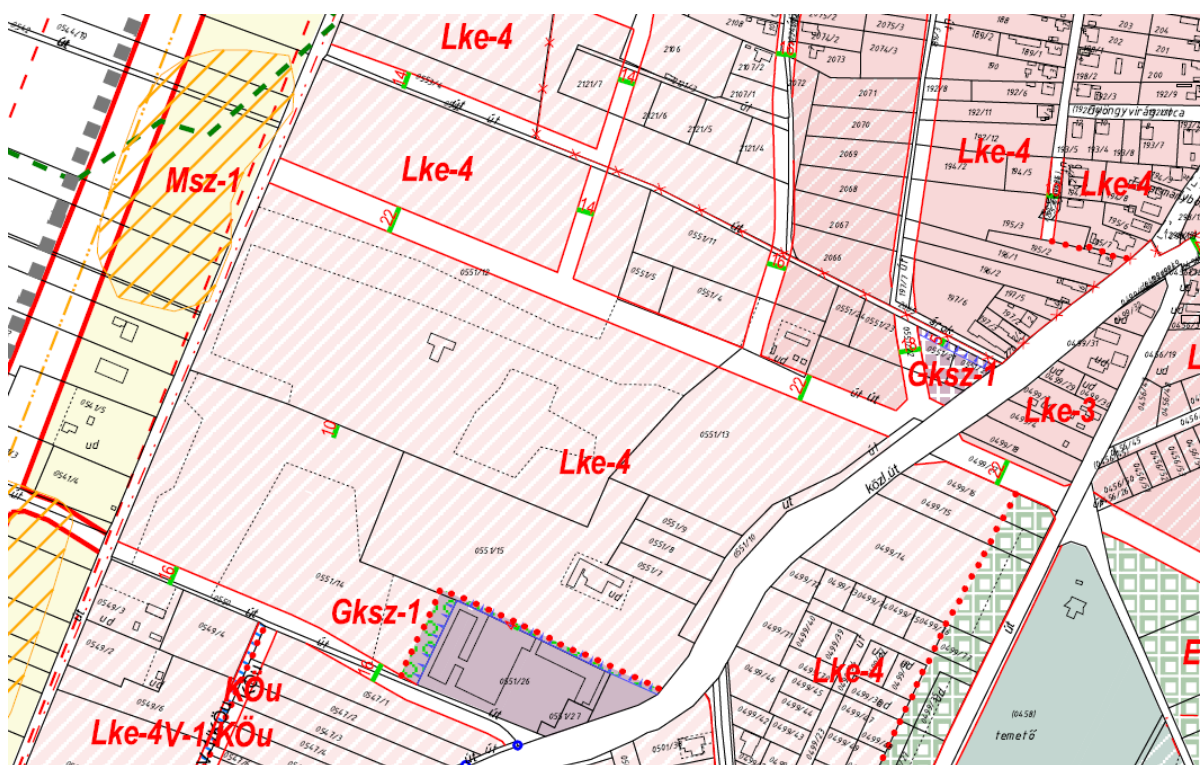
Új tervezett, észak-déli irányú kiszolgáló út 16 méteres szabályozási szélességgel, a Wesselényi utca folytatásában tervezett lakóutca.

Az új építési előírások, mintegy 150 db (20x30 m méretű- 600 m² területű) új lakóingatlan kialakítására adnak majd lehetőséget, ahol az előírt telekhányad alapján, ingatlanonként 2 db lakás lenne elhelyezhető. A tervezett szabályozás lehetőséget ad természetesen nagyobb ingatlanok kialakítására is, ahol az előírt telekhányad figyelembevételével, több lakásos sorházépület is elhelyezhető. Tekintettel arra, hogy kisvárosias környezetben, várhatóan lakópark jelleggel, közel 300 új lakás létesül majd a területen, az új lakóközösség/ családok számára közösségi terület kialakítására is szükség van. Különösen fontos, a gépjármű forgalom, a gyalogos és kerékpáros közlekedés megfelelő különválasztása, minőségi megtervezése, valamint kapcsolása a város hálózathoz.

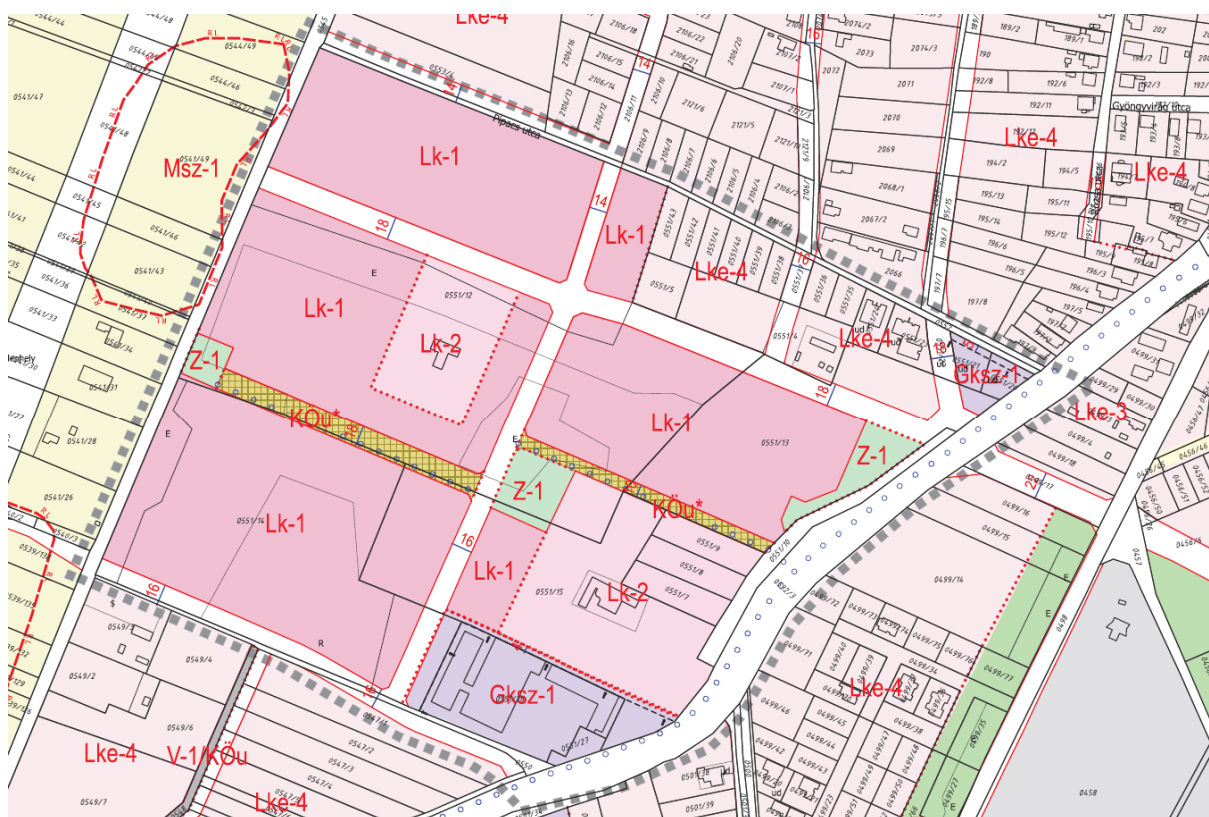
A szabályozási terv a fenti elvárások teljesítése érdekében, a tervezett lakópark (kisvárosias lakóterület) közepén egy nyugat-kelet irányú gyalogos sétányt + kerékpárutat/ vegyes használatú utat jelöl ki. A gyalogos sétány/ kerékpárút kisebb zöldterületeket, közparkokat érint és keleti végén kapcsolódik az országos mellékút mellett kiépített kerékpárúthoz. (A kerékpárút északkeleti irányban a városközpont, délnyugati irányban Sámsonkert- Debrecen felé biztosít kapcsolatot.)

A tervezett lakópark tömbjének délkeleti sarkán a szabályozási terv módosítás nélkül tartalmazza a „Gksz-1”- jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetet, ahol egy szikvíz-üzem működik, a lakóterületek felől szabályozási terven előírt gazdasági területen belüli védőfásítással.

A szabályozási terv tervezett (javasolt) módosítása



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett (javasolt) módosítása

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének Hajdúsámson Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 24/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelet javasolt módosításának tervezete

[1] E rendelet célja a helyi építési szabályzat és szabályozási terv előírásainak módosítása a „Kisvárosias lakókörnyezetben, a 4930 sz. országos mellékút- az Ibolya utca és 0545 és 0550 Hrsz-ú Diósvári dűlő által határolt területen létesíteni tervezett, lakópark megvalósítása” érdekében.

[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. § (1) bekezdésében, valamint a (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontjában, valamint 69. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai 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 terv), helyére, e rendelet 1. melléklete (SZ-2-M7) szabályozási tervlap normatartalmával egybeszerkesztett, „SZ-2/m11” –jelű Belterület szabályozási tervlap kerül.

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

„2. melléklet, Sz-2/**m11**, Belterület szabályozási terv, M= 1: 6 000, ”

2. §

A HÉSZ 8. § (3) Az „Építési telkek beépítésének általános és további előírásai, elő- és oldalkerttel kapcsolatos szabályok” (3) bekezdése helyére az alábbi bekezdés lép:

„(3) 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.”

3. §

A HÉSZ 14. § Az övezetekre vonatkozó általános előírások (1) bekezdése helyére az alábbi bekezdés lép:

„(1) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zársorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsik áthajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3,00 méter legyen. ~~Ez alól kivételt képez az „Lk-1” építési övezetben szabályozott zársorú (sorház jellegű) beépítés, ahol, ha egynél több lakás kerül egymás mellett kialakításra az utcával párhuzamos épületben, akkor „áthajtó garázs” helyett, egy lakástól különállóan kialakított (legalább 1,20 m szélességű) gyalogos átközelkedés biztosítása is elegendő.~~”

4. §

A HÉSZ 16. § helyébe a következő lép:

„A lakóterületek tagolódása:

- a) *Lk-1, Kisvárosias*
- b) *Lk-2, Kisvárosias*
- c) *Lke-3, Kertvárosias*
- d) *Lke-4, Kertvárosias*
- e) *Lke-5, Lke-5, Kertvárosias*
- f) *Lke-6, Kertvárosias*
- g) *Lke-7, Kertvárosias*
- h) *Lf-4, Falusias*
- i) *Lf-5, Falusias*”

5. §

A HÉSZ 17/A. § A Hész kiegészül az alábbi új 17/A.§ -al.

„8/A. Lk-1 építési övezet, kisvárosias lakóterület

17/A. §

(1) Az építési övezetbe a 4930 sz. országos mellékút- az Ibolya utca és 0545 és 0550 Hrsz-ú Diósvári dűlő által határolt területen létesíteni tervezett, lakópark ingatlanjai tartoznak.

(2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a 6,0 méteres építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.

(3) Az övezetben elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és rendeltetési egység,
- c) a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület).

(4) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, ill. rendeltetési egység,
- c) sportlétesítmény,

(5) Az építési övezet telkeinek beépítése zárt sorú.

(6) Az előkert mérete 0,0 – 5,0 méter közötti, az alábbiak szerint:

- a) Közterület felől bejárattal rendelkező homlokzat előtt 5,0 méter mélységű előkert alakítandó.
- b) közterület felől bejárattal nem rendelkező homlokzat (oromfalas homlokzat) előtt 0,0- 5 méter közötti mélységű előkert alakítandó.

(7) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következők szerint kell meghatározni:

- a) Övezeti jel: Lk-1
- b) Beépítés módja: Z
- c) Az alakítható telek legkisebb területe: 600 m²

- d) Az alakítható telek legkisebb szélessége: -*
- e) Az alakítható telek legkisebb mélysége: 30 M*
- f) Legnagyobb beépítettség: 40 %, azzal, hogy a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén max. 60% lehet.*
- g) Építmények legkisebb-legnagyobb építmény-magassága: 6,0 M azzal, hogy az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az építménymagasság megengedett mértékénél.*
- h) Rendeltetési egységenkénti telekhányad: 300 m²*

(8) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(9) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni (a szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel)."

6.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezései a már benyújtott, folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben is alkalmazhatók.

Hajdúsámson, 2026.

HAJDÚSÁMSON VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV

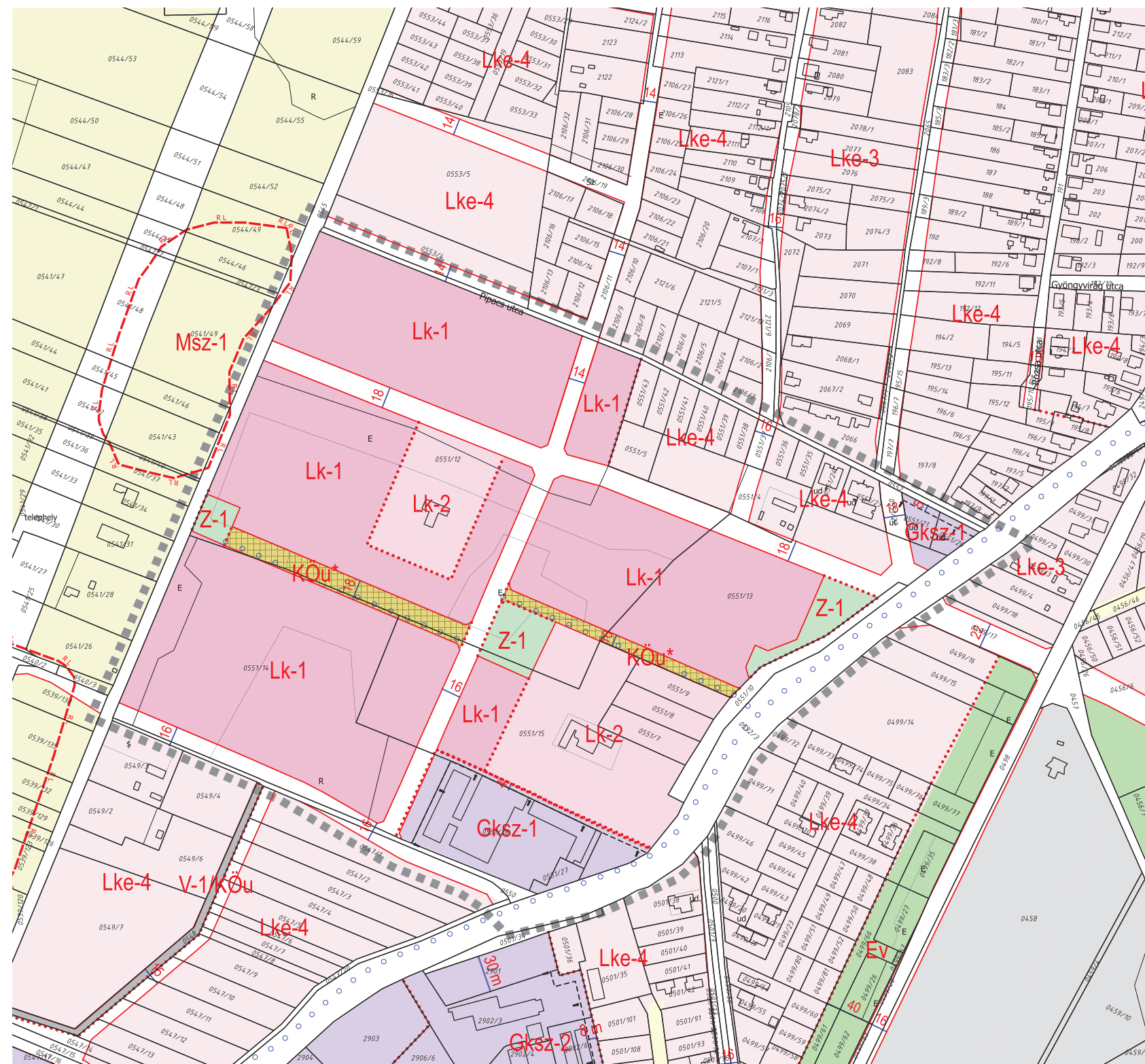
"M7" számú „Kisvárosias lakókörnyezetben létesíteni tervezett, lakópark megvalósítása” érdekében történő módosítás



A módosuló terület egység szabályozási terve

Jelmagyarázat

- Övezethatár - belterület
- Szabályozási vonal - belterület
- Védőtávolság
- Módosítással érintett terület egység
- Kerékpárút
- Szabályozási szélesség - Belterület
- Régészeti lelőhely
- Alrészlet vonal
- Épületek
- Alaptérkép
- Építési övezet/ Övezet határ
- Ev Erdő terület- védelmi
- Gksz-1 Gazdasági terület- keresk. Szolg.
- Gksz-2 Gazdasági terület- keresk. Szolg.
- KÖu* Közlekedési terület - gyalogos övezet
- KÖu Közlekedési ter. közúti
- Lk-1 Lakóterület kisvárosias
- Lk-2 Lakóterület kisvárosias
- Lke-3 Lakóterület - kertvárosias
- Lke-4 Lakóterület - kertvárosias
- Msz-1 Mezőgazdasági terület - többségében szántó
- Z-1 Zöldterület közpark



IV. A terület és környezetének, hatásterületének, várható környezeti hatásainak bemutatása:

1.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A módosítással érintett területen a jelenleg szabályozott „Lke-4”-jelű kertvárosias lakóterület helyett, „Lk-1”-jelű kisvárosias lakóterület kerül kijelölésre, egy új lakópark kialakítását téve ezzel lehetővé.

A jelenleg szabályozott oldalhatáron álló beépítési mód, 30% legnagyobb beépíthetőség, 50%-os legkisebb zöldterületi fedettség, telkenként legfeljebb 4 db lakás elhelyezhetősége, és az előírt lakásonkénti 250 m² telekhányad, valamint az alakítható legkisebb 700 m² telek terület helyett, az alábbi szabályok kerülnek bevezetésre:

A szabályozási terv módosítása egy új „Lk-1”-jelű építési övezetet „vezet be”, a beépítetlen, lakópark számára kiválasztott területen. A tervezett lakópark délkeleti szélén és egy közbelső jelenleg is beépített területen a hatályos szabályozási terven jelölt „Lke-4”-jelű kertvárosias építési övezetet, „Lk-2” jelű kisvárosias lakóövezet váltja fel. Ez az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott építési övezet jelenleg is megtalálható a Hész. előírásai között, és az érintett telkek vonatkozásában a tervezett változás csak előnyöket jelent.

A szabályozási terv javasolt módosítása megtartja a terület déli és északi részén jelenleg is tervezett kiszolgáló utakat. Az északi, hatályos szabályozási terven 22 méter szabályozási szélességre tervezett út szabályozási szélessége 18 méterre változik a telekosztási lehetőségek kedvezőbbé tétele érdekében. A déli nyugat-kelet irányú kiszolgáló út változatlanul 16 méter szabályozási szélességűre tervezett.

Új tervezett, észak-déli irányú kiszolgáló út 16 méteres szabályozási szélességgel, a Wesselényi utca folytatásában tervezett lakóutca.

Az új építési előírások, a előzetes beruházói szándékoknak megfelelő, mintegy 150 db (20x30 m méretű- 600 m² területű) új lakóingatlan kialakítására is lehetőséget adnak majd, ahol az előírt telekhányad alapján, ingatlanonként 2 db lakás lenne elhelyezhető. A tervezett szabályozás lehetőséget ad nagyobb területű ingatlanok kialakítására is, ahol az előírt telekhányad figyelembevételével, több lakásos sorházépület is elhelyezhető. Tekintettel arra, hogy kisvárosias környezetben, várhatóan lakópark jelleggel, közel 300 új lakás létesül majd a területen, az új lakóközösség/ családok számára közösségi terület kialakítására is szükség van. Különösen fontos, a gépjármű forgalom, a gyalogos és kerékpáros közlekedés megfelelő különválasztása, minőségi megtervezése, valamint kapcsolása a város hálózathoz.

Tekintettel arra, hogy kisvárosias környezetben, várhatóan lakópark jelleggel, közel 300 új lakás létesül majd a területen, az új lakóközösség/ családok számára közösségi terület kialakítására is szükség van. Különösen fontos, a gépjármű forgalom, a gyalogos és kerékpáros közlekedés megfelelő különválasztása, minőségi megtervezése, valamint kapcsolása a város hálózathoz.

A szabályozási terv a fenti elvárások teljesítése érdekében, a tervezett lakópark (kisvárosias lakóterület) közepén egy nyugat-kelet irányú gyalogos sétányt + kerékpárutat/ vegyes használatú utat jelöl ki. A gyalogos sétány/ kerékpárút kisebb zöldterületeket, közparkokat érint és keleti végén kapcsolódik az országos mellékút mellett kiépített kerékpárúthoz. (A kerékpárút északkeleti irányban a városközpont, délnyugati irányban Sámsonkert- Debrecen felé biztosít kapcsolatot.)

A tervezett lakópark tömbjének délkeleti sarkán a szabályozási terv módosítás nélkül tartalmazza a „Gksz-1”- jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetet, ahol egy szikvíz-üzem működik, a lakóterületek felől szabályozási terven előírt gazdasági területen belüli védőfásítással.

A kertvárosias építési övezet helyett, lakópark létesítésére lehetőséget adó kisvárosias lakóövezet a szabályozási előírásai a megalapozásához készített beépítési/ telekalakítási javaslat alapján, a beruházó előzetes programjának figyelembevételével lettek összeállítva.

Tekintettel arra, hogy a hatályos Helyi építési előírások a módosítással érintett területen legalább annyi új lakás elhelyezését is lehetővé tennék, mint a módosítás által tervezett kisvárosias lakóövezetben, a várható környezeti terhelés, közmű igények nem növekednek, a korábban tervezett legnagyobb mértékhez viszonyítva.

A Települési környezetet, településképet tekintve, abból a szempontból egyértelműen pozitív változás, hogy egységesebb településkép alakul ki, hiszen várhatóan egy egységesen megtervezett beruházás kerül megvalósításra, több ütemben.

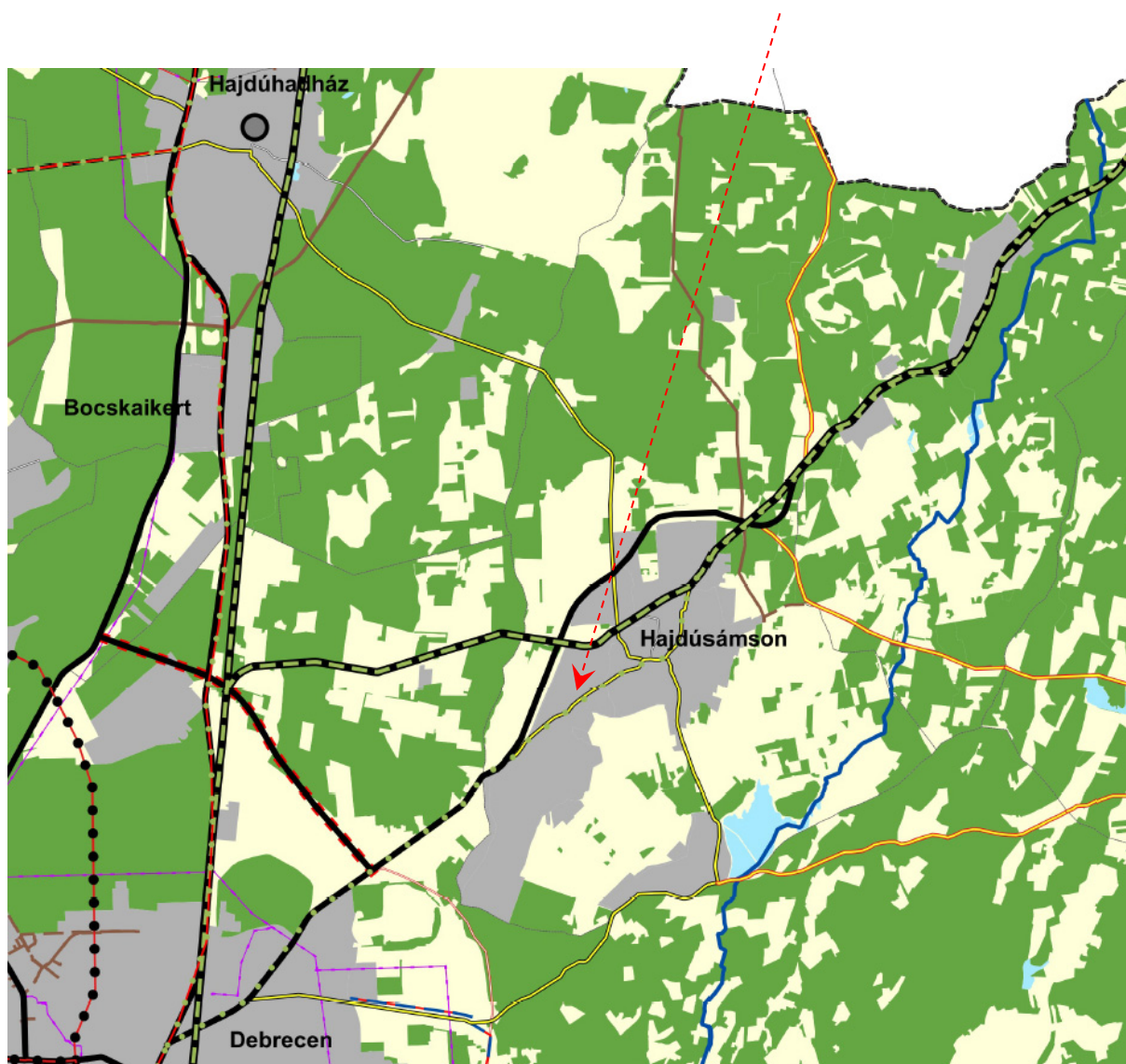
A lakópark tervezett kialakítása, jól elkülönülő közlekedési rendszere, közösségi funkciói kedvező hatásúak.

2.) A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG:

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 képviselő-testületi határozattal elindított, „M7”-jelű Településrendezési termódosítás magasabb szintű tervekkel való összhangját, szükséges megvizsgálni.

a) A Megyei Területrendezési terv térségi szerkezeti tervével való összhang

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



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

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Településrendszer elemei

-  Regionális térszervező központ
-  Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

-  Meglévő
-  Tervezett

Főút

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

-  Meglévő
-  Tervezett

Mellékút

-  Meglévő egyéb mellékút
-  Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

-  Meglévő

Közüi határátkelő

-  Meglévő
-  Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

-  Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

-  Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Vasúti határátkelő

-  Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

-  Meglévő

Országos kerékpárútvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

-  Meglévő térségi kerékpárútvonal
-  Tervezett térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

-  Meglévő

Térségi logisztikai központ

-  Meglévő térségi logisztikai központ
-  Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő
-  Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő

Kőolajszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázelosztó vezeték

-  Meglévő

Termékvezeték

-  Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő
-  Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

-  Meglévő
-  Tervezett

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

-  Tervezett

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

-  Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

-  Meglévő

Térségi csatorna

-  Meglévő
-  Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

VTT-tározó

-  Tervezett

1 millió m3-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

-  Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

-  Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

-  Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

-  Országhatár

-  Település közigazgatási határa

-  Megyehatár

Térségi repülőtér

-  Meglévő térségi repülőtér
-  Tervezett térségi repülőtér

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

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

A városkörnyéki településegységek övezete (Debrecen)

Az övezeti előírások a Településfejlesztési Konceptióval, az Integrált Településfejlesztési Stratégiával kapcsolatosan tartalmazzák 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, Tiszacsege, Újszentmargita, Hortobágy, Balmazújváros, Nagyhegyes, Nádudvar és Püspökladány települések területén új erdőterület területfelhasználási egység csak akkor jelölhető ki, ha a tervezett erdő a pusztai táj karakterét nem változtatja meg, és az erdőterület kijelölése természetvédelmi, örökségvédelmi szempontból fontos.*

(3) *A (2) bekezdésben meghatározott területen a 2. mellékletben feltüntetett települési térségen kívül új beépítésre szánt terület csak a természetvédelmi kezelés, a bemutatás, az ismeretterjesztés, a kutatás, a gyepgazdálkodás és az ökoturizmus céljából különleges területként jelölhető ki, ha a terület nem része az országos ökológiai hálózat magterületének, nem tartozik Natura 2000*

„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.*

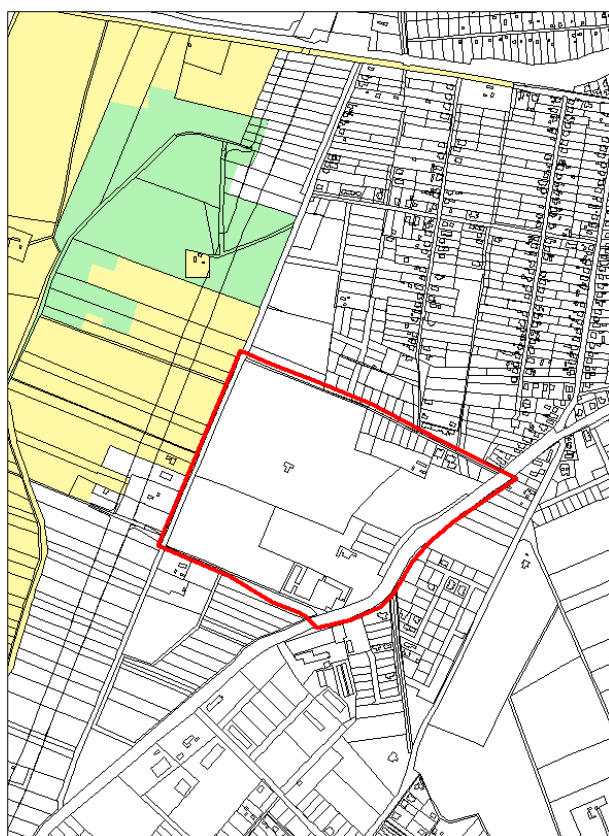
(2) *A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.*

(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 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.



- Ökológiai hálózat - magterület övezete
- Ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezete
- Ökológiai hálózat - pufferterület övezete



- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Ökológiai hálózat övezetei

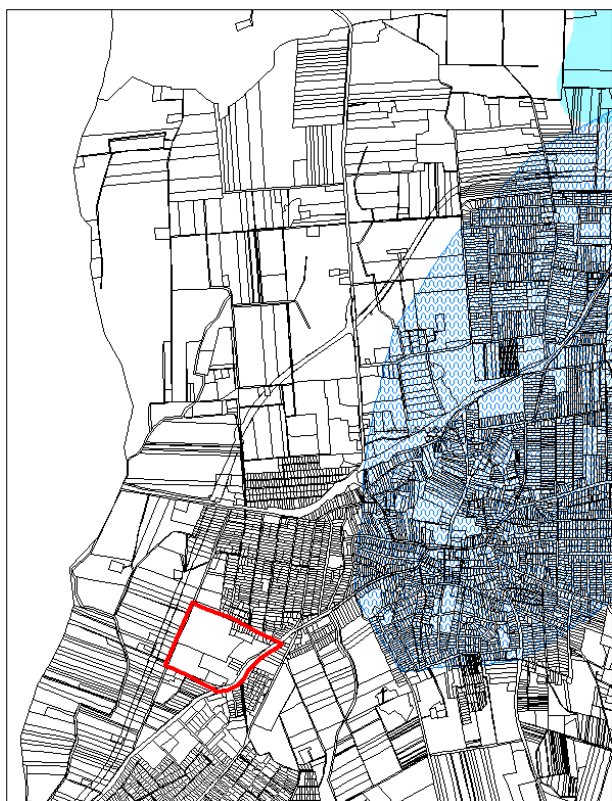
Az ökológiai hálózat övezetei a módosítással érintett területeket nem érinti.

Erdők övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

„erdők övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak;”

OTrT. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”

Az erdők övezet a módosítással érintett területet érinti ugyan, de a területet a hatályos Településrendezési eszközök beépítésre szánt területbe (lakóövezetbe) sorolják, így a vonatkozó jogszabály alapján, az övezetet a számításnál nem kell figyelembe venni.



- Módosítással érintett ingatlanok
- Vízminőség védelmi terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Az övezet a módosítással érintett területek nem érinti.

Vízminőségvédelmi terület övezete

„rendszeresen belvízjárta terület övezete: kiemelt térség esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a vármegyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe a síkvidéki vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik;”

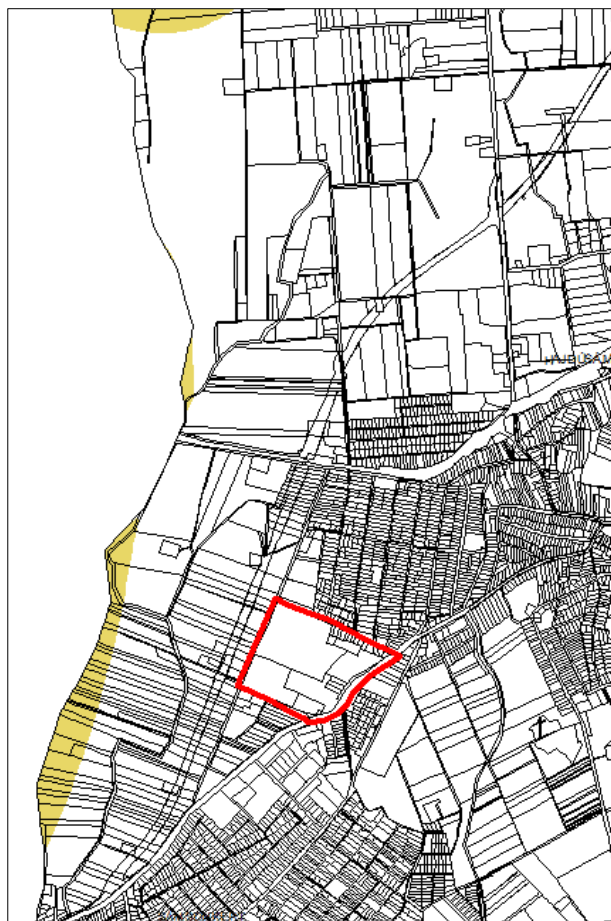
9/2019.(VI.14.) MvM rendelet vonatkozó előírásai:

9. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

Megfelelőség igazolása:

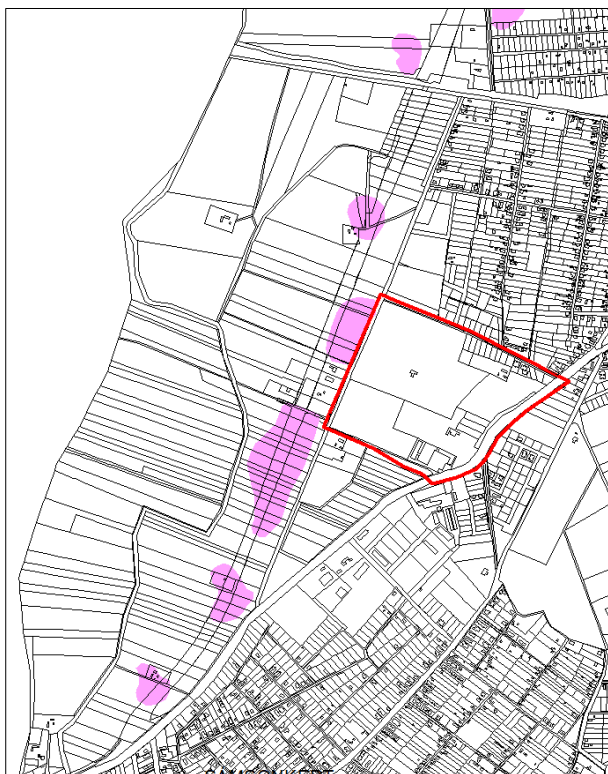
Az övezetek a módosítással érintett területeket nem érintik.[IZ1.1]



Tájképvédelmi terület övezete

Az övezet a módosítással érintett területeket nem érinti.

3.) RÉGÉSZETI ÉS MŰEMLÉKI ÉRINTETTSÉG

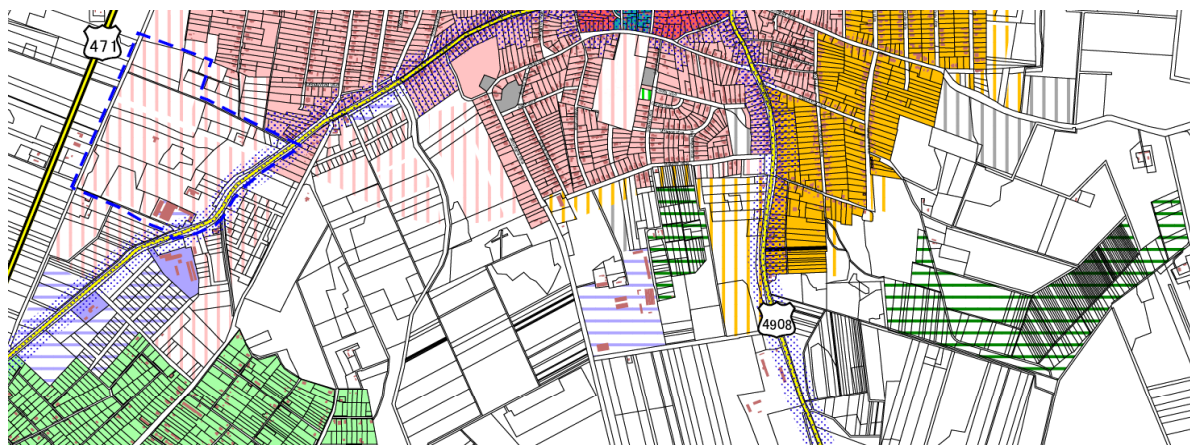


- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Módosítással érintett ingatlanok

Hajdúsámson Településrendezési eszközök „M7” számú módosítás, változással érintett ingatlanjai örökségi értéket, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, védett épületet, természeti védettségű területet nem érintenek.

4.) A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZHANG

Hajdúsámson Településrendezési eszközök „M7” számú módosítás által érintett területet a hatályos Településképi rendelet „Tervezett lakóterületként”, nem településképi jelentőségű területként jelöli. Csak az országos út tengelyétől mért 100 méter távolságig tartó terület számít településképi jelentőségűnek.

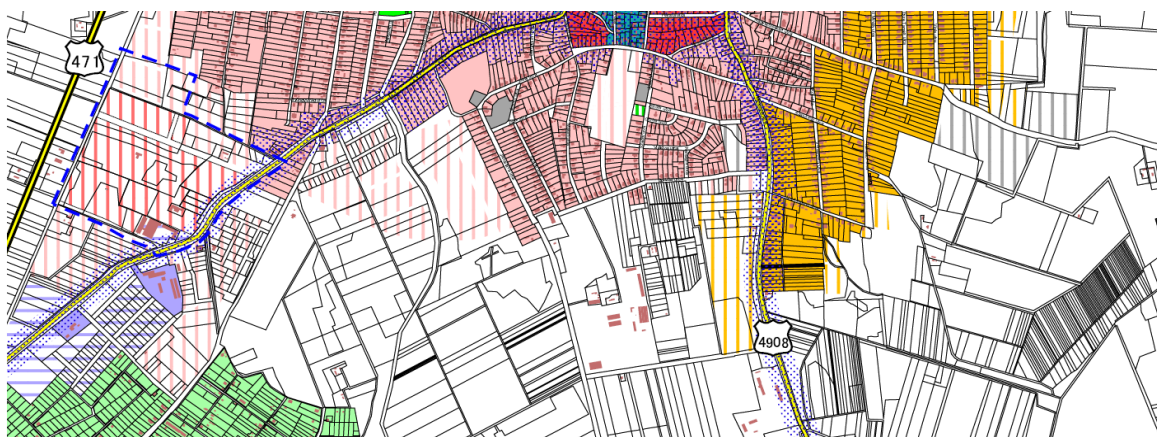


Eltérő karakterű településrészek

- | | |
|---|--|
| 1./ Belváros Fsz+1 em. | — Vasút |
| 2.a./ Városközponti történeti településrész Fsz+1em | — 471-es főút |
| 2.b./ Történeti településrész Fsz | — 4902-es országos mellékút |
| 3./ Általános lakóterület Fsz | — 4908-as országos mellékút |
| 4./ Zártkertből kialakult lakóterületek | ••••• Településképi szempntból meghatározó terület |
| 5./ Beépítésre nem szánt területek | |
| Gazdasági területek | |
| Különleges területek | |
| Rekreációs terület | |
| Tervezett gazdasági területek | |
| Tervezett különleges területek | |
| Tervezett lakóterület/ kertvárosi | |
| Tervezett lakóterület/ falusias | |
| Tervezett rekreációs terület | |
| Zártkert | |

Fent: A hatályos TKR 5. mellékletének részlete

Lent: Az 5. melléklet javasolt módosítása



Eltérő karakterű településrészek

- | | |
|---|--|
| 1./ Belváros Fsz+1 em. | — Vasút |
| 2./ Történeti településrész | — 471-es főút |
| 3./ Általános lakóterület/ kisvárosi | — 4902-es országos mellékút |
| 3.a./ Általános lakóterület/ kertvárosi | — 4908-as országos mellékút |
| 3.b./ Általános lakóterület/ falusias | ••••• Településképi szempntból meghatározó terület |
| 4./ Zártkertből kialakult lakóterületek | |
| 5./ Beépítésre nem szánt területek | |
| Gazdasági területek | |
| Különleges területek | |
| Rekreációs terület | |
| Tervezett gazdasági területek | |
| Tervezett különleges területek | |
| Tervezett rekreációs terület | |
| Tervezett lakóterület/ kisvárosi | |
| Tervezett lakóterület/ kertvárosi | |
| Tervezett lakóterület/ falusias | |
| Zártkert | |

A Településképi rendelet módosítása szükséges, melynek során a módosítással érintett tervezett lakópark területét és közvetlen környezetét a jelenleg meghatározott „Tervezett kaertvárosias lakóterületből” Tervezett kisvárosias lakóterület” elnevezésű karakterű településrésznek kell átnevezni. Ezzel együtt, a Településképi Rendelet (TKR) kiegészül az új karakterű településrésze vonatkozó előírásokkal.

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének Hajdúsámson Város Településképi Rendeletéről szóló 2/2018. (I. 25.) önkormányzati rendelet javasolt módosításának tervezete

[1] E rendelet célja a Településképi Rendelet előírásainak módosítása a „Kisvárosias lakókörnyezetben, a 4930 sz. országos mellékút- az Ibolya utca és 0545 és 0550 Hrsz-ú Diósvári dűlő által határolt területen létesíteni tervezett, lakópark megvalósítása” érdekében kijelölésre kerülő Kisvárosias általános lakóterület jellegzetes karakterének bevezetése, településképi szabályozása érdekében.

[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. § (1) bekezdésében, valamint a (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontjában, valamint 69. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott állami főépítész hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

A Hajdúsámson Város Településképi Rendeletéről szóló 2/2018. (I. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) 1. melléklete (Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása”), helyére, e rendelet 1. melléklete lép.

2. §

TKR 9. § „A Településképi szempontból meghatározó területek megállapítása”-ról szóló 9.§ (3) bekezdése helyére az alábbi bekezdés lép:

(3) Hajdúsámson város területe a következő, eltérő karakterű területekre osztható:

- a) *Belváros /1./*
- b) *Történeti településrész /2./*
- c) *Általános lakóterület, kisvárosias beépítéssel /3./*
- d) *Általános lakóterület, kertvárosias beépítéssel /3 a./*
- e) *Általános lakóterület, falusias beépítéssel /3 b. /*
- f) *Zártkertből kialakult lakóterületek /4./*
- g) *Beépítésre nem szánt területek /5./*

3. §

TKR 14/A.§ „A Valamennyi településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó építészeti követelmények” kiegészülnek az alábbi 14/A.§ szakasz előírásaival.

14/A. § Általános lakóterület, kistvárosias beépítéssel /3/

14/A.§

- a) *Hajdúsámson belterületének kistvárosias lakóterületei, ahol oldalhatáron álló, vagy zárt-sorú beépítésű, előkertes, földszintes, vagy földszint + 1 emeletes lakóépületek helyezhe-tők el.*
- b) Területi építészeti követelmények:
 - ba) *A beépítés telepítési módja: Oldalhatáron álló, vagy Zárt-sorú előkertes.*
 - bb) *Szintszám: A beépítés földszintes, vagy földszint + v1 emeletes. Az előírt szintszámból is következő, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értékét a HÉSZ övezeti elő-írásai határozzák meg.*
 - bc) *Kerítésalakítás: A telek határain kerítés építése kötelező, mely alól kivételt képeznek a sorházas beépítésű területeket kiszolgáló vegyeshasználatú utak- magánutak, ahol a kerítés építése nem elvárás.*
- c) Egyedi építészeti követelmények:
 - ca) *Anyaghasználat: Jelen rendelet 10. § előírásai szerint*
 - cb) *Tömegformálás: Magas és lapostetős épületek egyaránt elhelyezhetők.*
 - cc) *Homlokzati kialakítás: Illeszkedés elve alapján.*
 - cd) *Kerítések kialakítása: Jelen rendelet 10. §-a előírásai szerint*

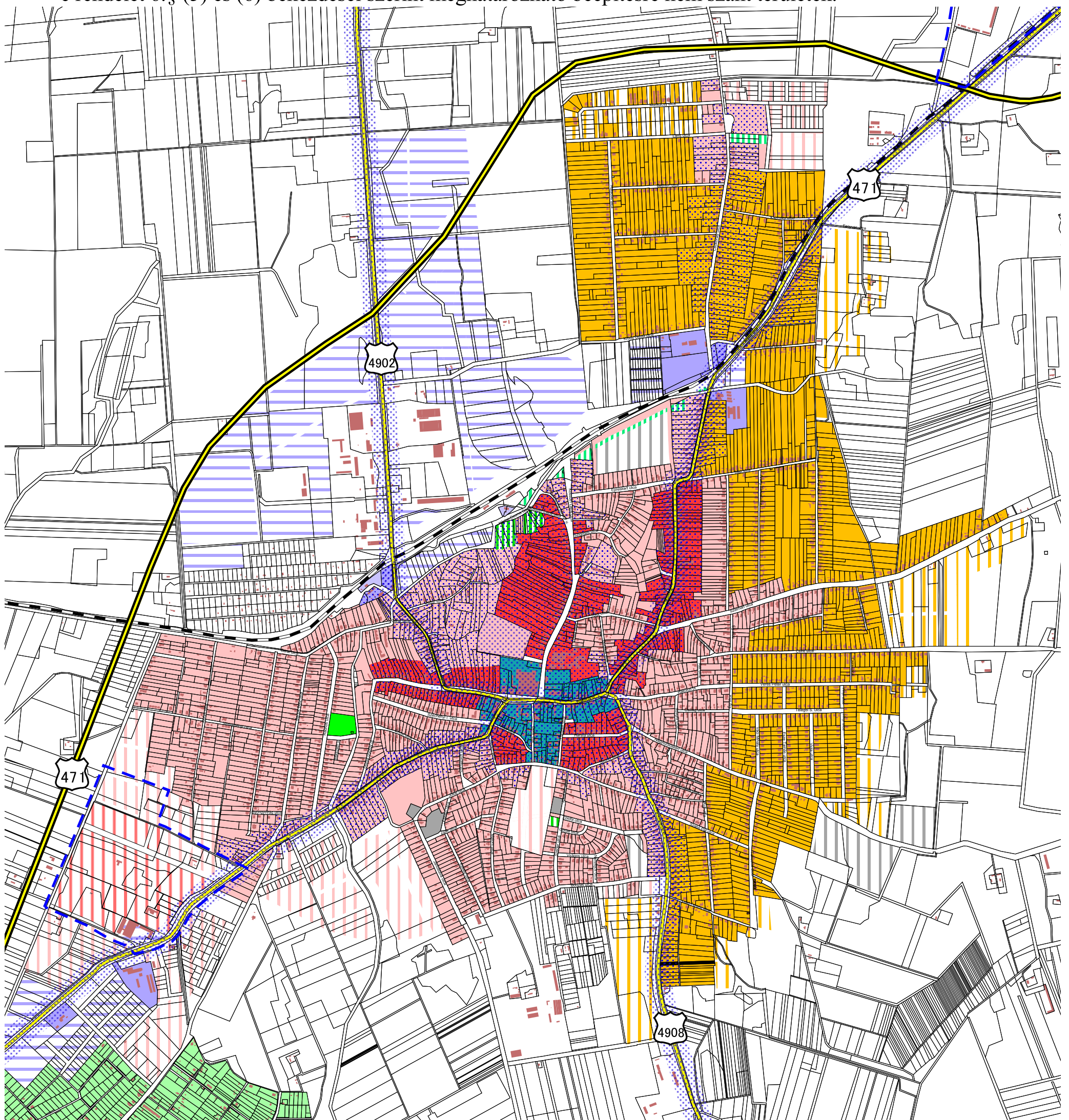
4. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezései a már benyújtott, folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben is alkalmazhatók.

Hajdúsámson, 2026.

* Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása: a) központi belterület

* Településképi szempontból meghatározó terület, a rajzon lehatárolt területek, továbbá e rendelet 6.§ (5) és (6) bekezdései szerint meghatározható beépítésre nem szánt területek.



Eltérő karakterű településrészek

- 1./ Belváros Fsz+1 em.
- 2./ Történeti településrész
- 3./ Általános lakóterület/ kisvárosi
- 3.a./ Általános lakóterület/ kertvárosi
- 3.b./ Általános lakóterület/ falusias
- 4./ Zártkertből kialakult lakóterületek
- 5./ Beépítésre nem szánt területek
- Gazdasági területek
- Különleges területek
- Rekreációs terület
- Tervezett gazdasági területek
- Tervezett különleges területek
- Tervezett rekreációs terület
- Tervezett lakóterület/ kisvárosi
- Tervezett lakóterület/ kertvárosi
- Tervezett lakóterület/ falusias

||||| Zártkert

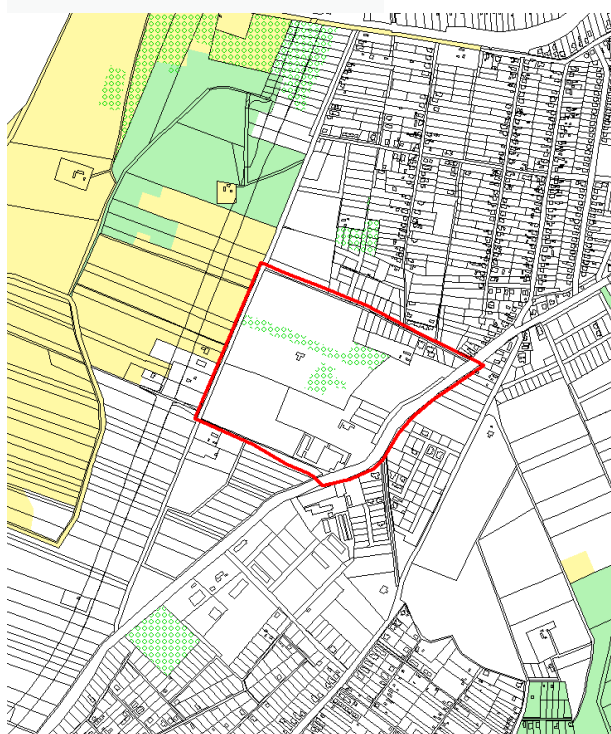
- Vasút
- 471-es főút
- 4902-es országos mellékút
- 4908-as országos mellékút
- Településképi szempntból meghatározó terület

5.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDTERÜLETEK FEJLESZTÉSE

A módosítással érintett területet védett természeti érték nem érinti.



A területen „érzékeny állandó gyepek” nem található. A rajzon jelölt területeken „állandó gyepek” található, de tekintettel arra, hogy a hatályos Településrendezési eszközökben kijelölt lakóterület, ez a fejlesztés vonatkozásában semmilyen korlátozást nem jelent.



Az ökológiai hálózat, Natura 2000 védelem, a módosítás területét nem érinti.

Az erdők övezet a módosítással érintett területet érinti ugyan, de a területet a hatályos Településrendezési eszközök beépítésre szánt területbe (lakóövezetbe) sorolják, így a vonatkozó jogszabály alapján, az övezetet a jogszabályok által előírt számításnál nem kell figyelembe venni.



A szabályozási terv módosítása egy új „Lk-1”-jelű építési övezetet „vezet be”, a beépítetlen, lakópark számára kiválasztott területen.

Az új építési előírások, mintegy 150 db (20x30 m méretű- 600 m² területű) új lakóingatlan kialakítására adnak majd lehetőséget, ingatlanonként 2 db lakással. Tekintettel arra, hogy kisvárosias környezetben, várhatóan lakópark jelleggel, közel 300 új lakás létesül majd a területen, az új lakóközösség/ családok számára közösségi terület kialakítására is szükség van. Különösen fontos, a gépjármű forgalom, a gyalogos és kerékpáros közlekedés megfelelő különválasztása, minőségi megtervezése, valamint kapcsolása a város hálózathoz.

A szabályozási terv a fenti elvárások teljesítése érdekében, a tervezett lakópark (kisvárosias lakóterület) közepén egy nyugat- kelet irányú gyalogos sétányt + kerékpárutat/ vegyes használatú utat jelöl ki. A gyalogos sétány/ kerékpárút kisebb zöldterületeket, tervezett közparkokat érint és keleti végén kapcsolódik az országos mellékút mellett kiépített kerékpárúthoz. (A kerékpárút északkeleti irányban a városközpont, délnyugati irányban Sámsonkert- Debrecen felé biztosít kapcsolatot.)

A beépítési javaslat alapján készített szabályozási tervjavaslat a lakópark közepén tervezett sétány- kerékpárút/ vegyes használatú útvonal két végén és közepén, három kisebb zöldterület- közpark kialakítását javasolja a terv. összesen 5871 m² területen. A lakópark területén, mintegy 300 db lakás kerül majd elhelyezésre. 3,4 fő/lakás értékkel számítva közel 1000 fő számára létesül új otthon. A tervezett zöldterületeket figyelembe véve 5,87 m² / fő pihenő- játszó funkciójú zöldterület biztosított.

A 18 és 16 méter szabályozási szélességű kiszolgáló utak alkalmasak kétoldali jelentősebb méretű fasor létesítésére.

A lakópark közepén tervezett gyalogos- kerékpáros övezet zöldterületi értéket is képvisel. A beépítési javaslaton tervezett vegyeshasználatú utak mentén, az épületek előtti 5 méter mélységű előkertet kerítés nélkül javasoljuk kapcsolni a vegyes használatú , díszburkolatos úthoz, ezzel növelve az épületek közötti terület zöldfelületi értékét is. A 10 méter szélességű vegyes használatú utak egyelőre magánútként valósulhatnak meg, a szabályozási terven ezek nem szerepelnek kötelező elemként.

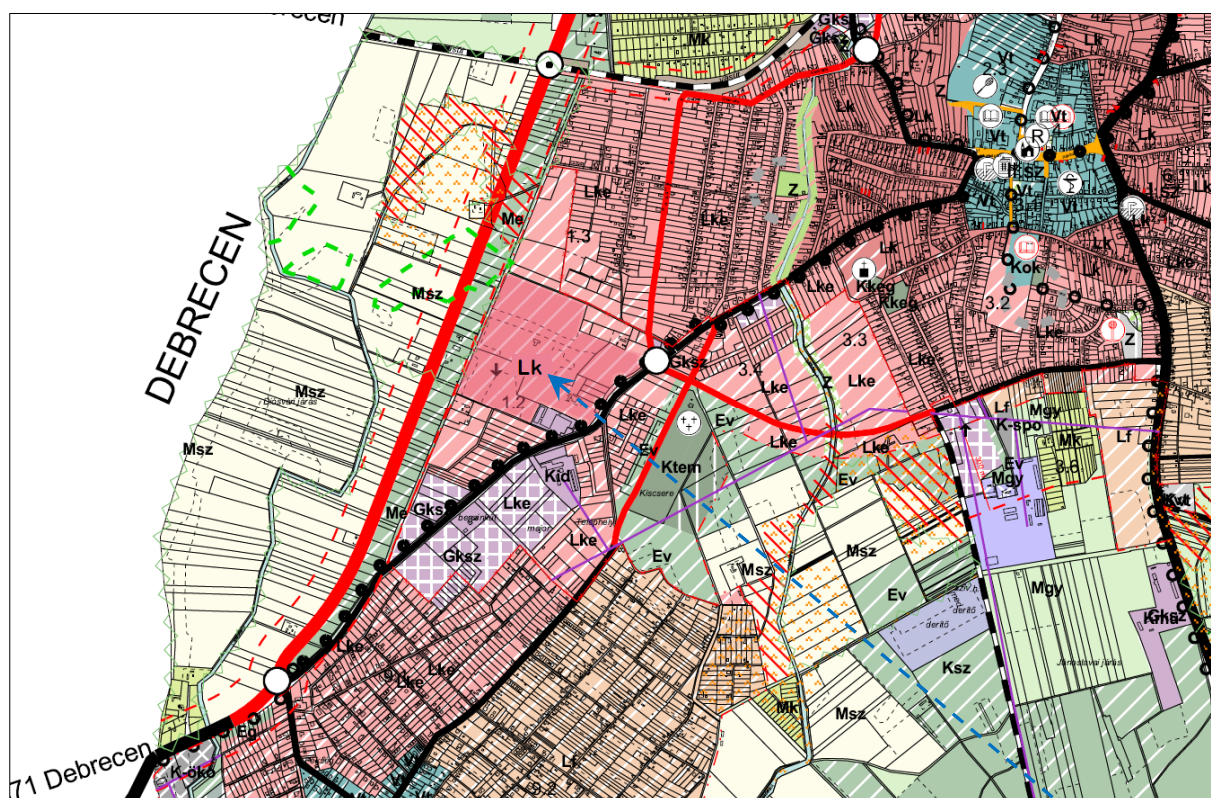
6.) KÖZLEKEDÉS FEJLESZTÉS

Hajdúsámson területén, a Sámsonkerti körforgalmú csomóponttól a központi belterület felé vezető 4930 sz. országos mellékút északnyugati oldalán, az Ibolya utca és a Diósvári dűlő által határolt, hatályos Településrendezési tervben kertvárosias lakóterület fejlesztésre kijelölt, jelenleg még beépítetlen területen, mintegy 150 lakóingatlant (300 lakást) magába foglaló, fsz+1 emeletes sorházépületekből álló lakópark kialakítása a beruházó célja. Ennek érdekében vált szükségessé a Településrendezési eszközök módosítása.

A tervezett lakópark a 4930 sz. országos mellékútról, két ponton lesz megközelíthető.

a) A terület északi részén, egy gyűjtőutak és kiszolgáló utak találkozásánál kiépülő korforgalmú csomópontból, mely csomópont első ütemben még nem körforgalmú csomópontként épül ki, hiszen az északi és keleti oldalról tervezett két gyűjtőút jelenleg még nem létezik, és kiépítésükre középtávon sem kell még számítani. Ebben az első ütemben, a Pipacs utca főúthoz kiépült csatlakozása még megmarad. Emiatt szükséges a lakott területi közlekedési táblát a lakópark csatlakozó útjának déli széléig kihelyezni, a köztéri világítás kiépítésével együtt.

b) A terület megközelítése a tervezett lakópark délkeleti oldalán lévő útról lehetséges.



A településszerkezeti terv tervezett módosításának részlete (A tervezett lakópark helyével)

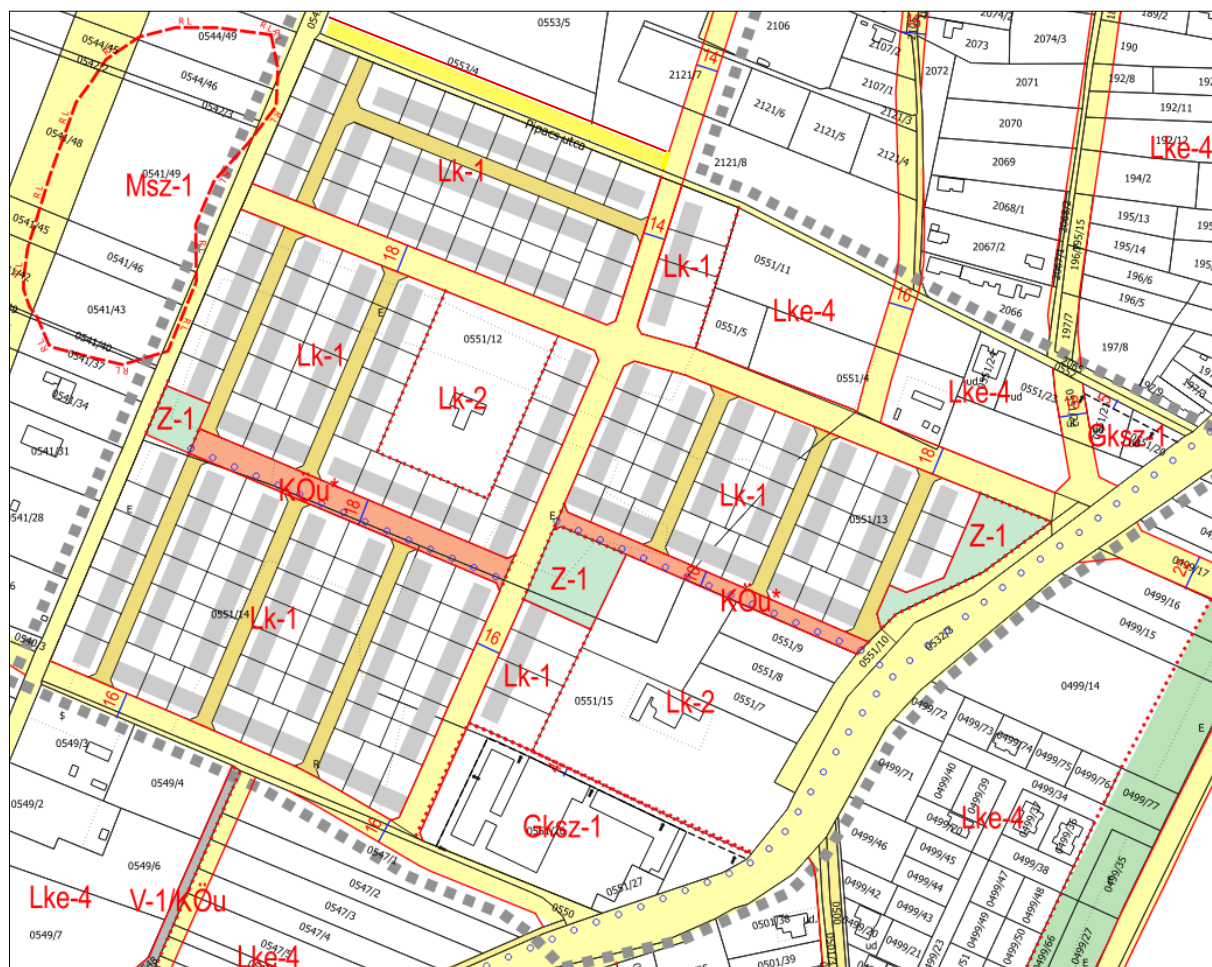
Az alábbi két ábra, a lakópark országos mellékúthoz való csatlakozásának megvalósulási ütemeit mutatja be.



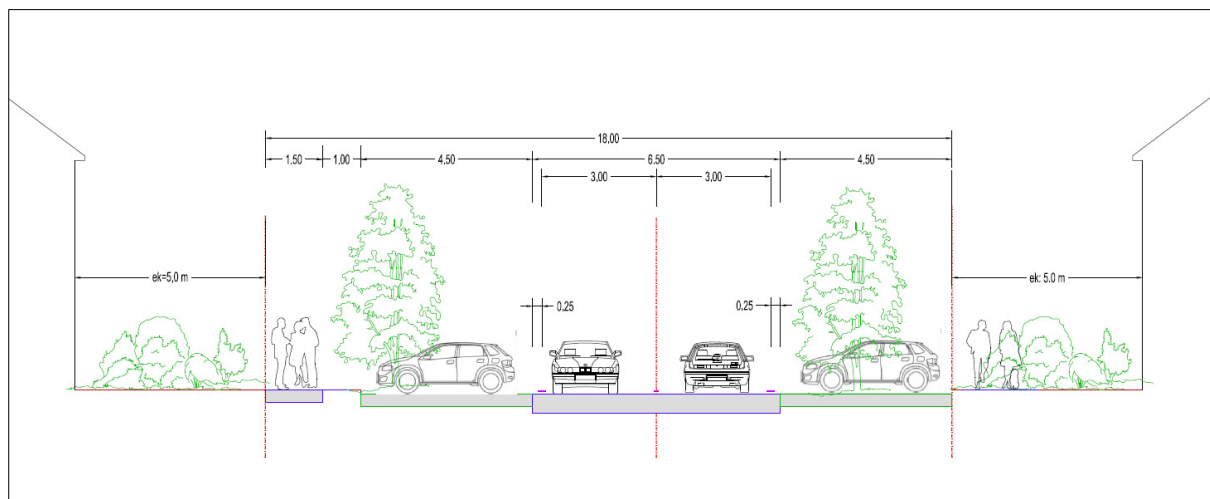
Közlekedés szerkezet fejlesztése I. ütem

Közlekedés szerkezet fejlesztése II. ütem

A lakópark közlekedés szerkezetnek meghatározó elemei, a kiszolgáló utak, melyek 18- 16 méter szabályozási szélességűek. A gyalogos- kerékpáros közlekedés központi szervező eleme, a lakópark közepén tervezett sétány/ kerékpárút vegyeshasználatú út, mely délkeleti végén csatlakozik az országos mellékút északi oldalán kiépült város kerékpárúthoz. A kisvárosias lakótömböket 10 méter szabályozási szélességű vegyeshasználatú utak (magánutak) tárják fel.



A 18 méter szabályozási szélességű kiszolgáló út déli oldalán járda, merőleges parkolóállások létesíthetőek, mert a déli oldalon a sorház épületek oromfallal tájoltak az út felé, tehát a vegyes-használatú út csatlakozáson kívül, garázsbejárók, lakás bejáratok itt nem létesülnek. Az út északi oldalán a sűrű garázs- lakás bejáratok miatt nem célszerű járdát építeni, viszont az épületek előtti közterületen zöldterület- útra merőleges kocsibeálló/ kocsibejáró alakítható ki.



7.) KÖZMŰ ELLÁTÁS

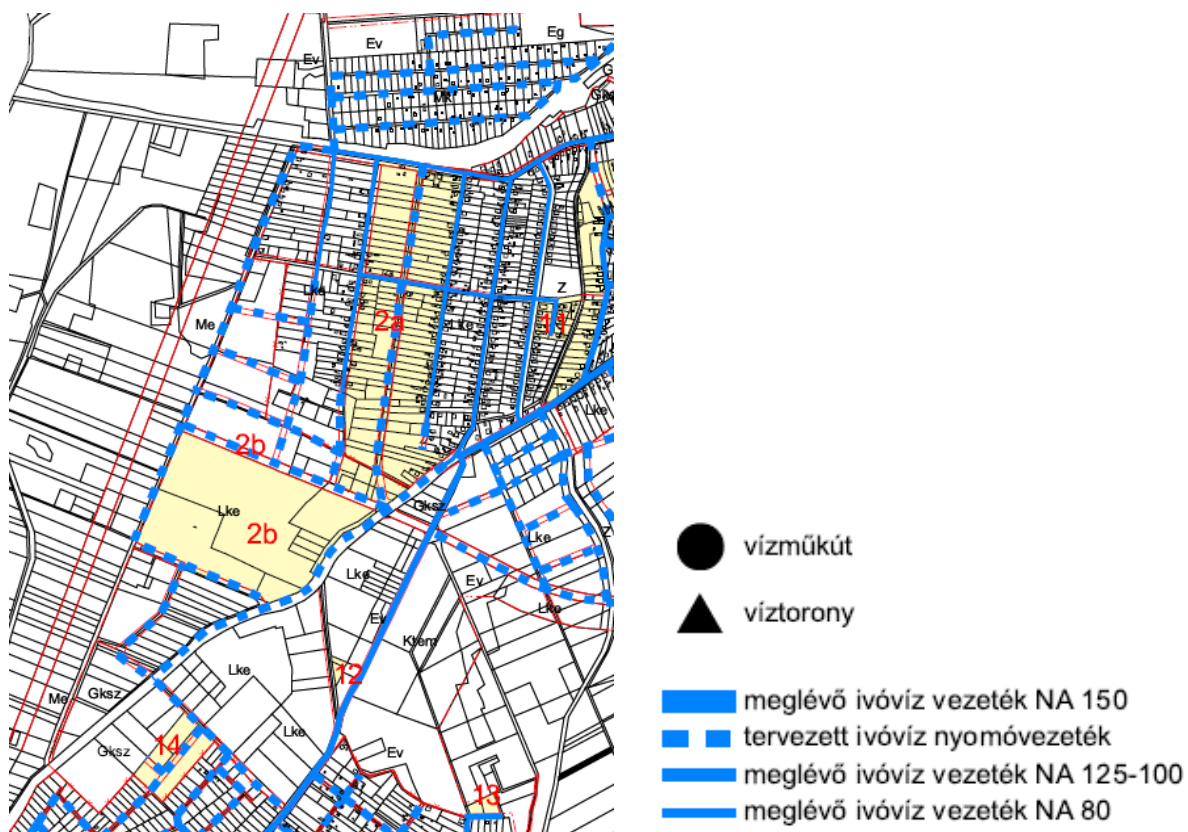
A módosítással érintett területet a hatályos településrendezési eszközök kertvárosias lakóterület fejlesztésre jelölik. Az elhelyezhető lakásszámot (telkenként 4 db, illetve az egy lakásra jutó telekhányadot (250 m²/lakás) tekintve, a terület kisvárosias beépítésre történő módosítása, jelentős kapacitásigény növekedéssel nem jár. A kisvárosias építési övezetben egy telken legfeljebb 2 lakás lesz elhelyezhető és 300 m²/ lakás telekhányad lesz előírva. Igaz, hogy az alakítható legkisebb telek területe 700 m²-ről 600 m² csökken és az építési telek megengedett legnagyobb beépíthetősége 30%-ról 40%-ra fog növekedni.

Hatályos szabályozás szerint: 107251m²: 1000= 107 db ingatlan x4= max: 428 lakás

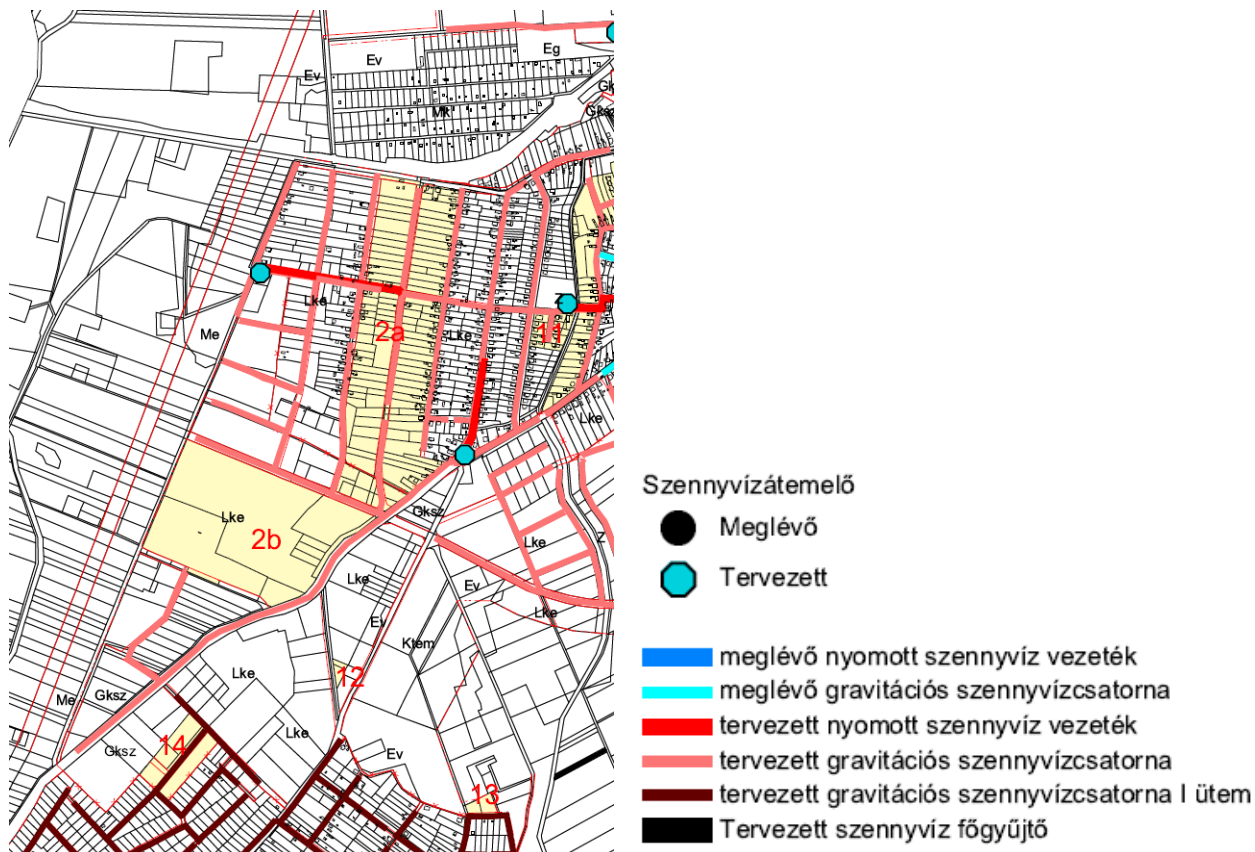
Tervezett módosítás szerint: 107251m²: 600 = 178 db ingatlan x 2= max: 365 lakás

A terület egység mintegy 1000 fő számára fog lakóhelyül szolgálni, melyhez a szükséges közműellátást is biztosítani kell. Fenti számításból is következik, hogy a jelenleg hatályos Településrendezési terv, Településfejlesztési koncepció is számolt ezzel sz. igénytel.

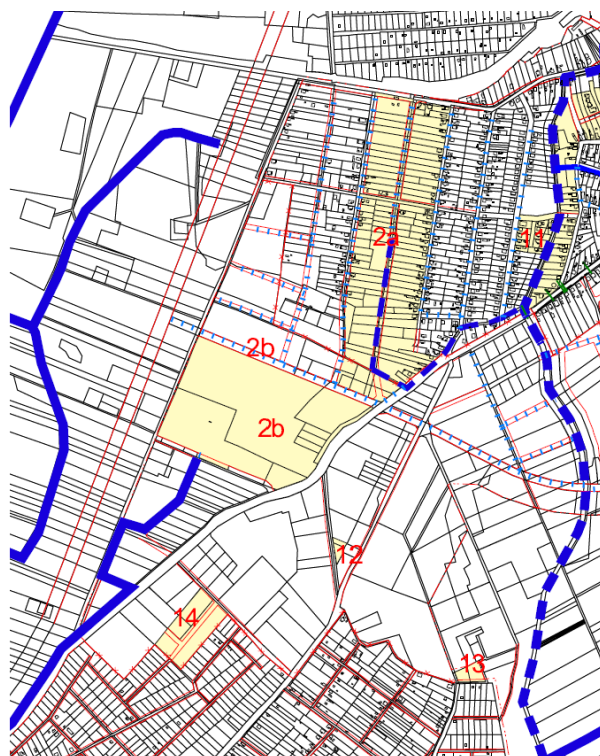
Vízellátás: (tervezett lakópark a „2b”-jelű területen kerül megvalósításra.)



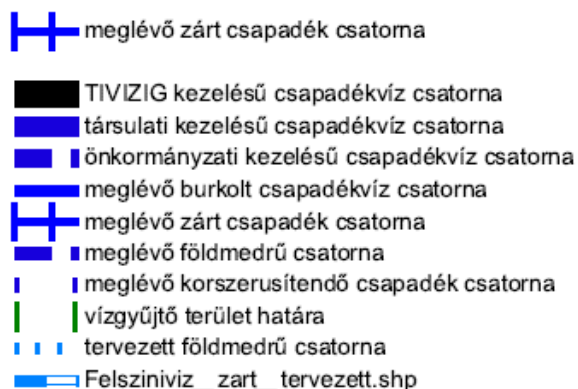
Szennyvízelvezetés:



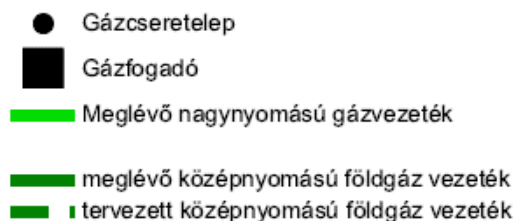
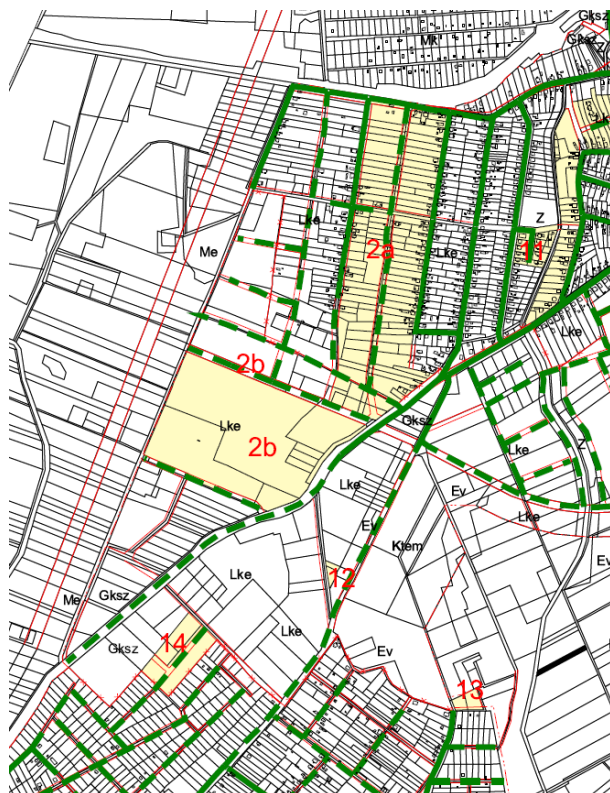
Felszíni vízelvezetés:



A tervezett lakópark északi részén szabályozott új utca szélén, a hatályos rendezési terv közmű alátámasztó munkarésze még „tervezett földmedrű csatorna” építését jelzi, de természetesen itt „zárt felszíni vízelvezetés kiépítése szükséges, figyelembe véve a tervezett beépítést.

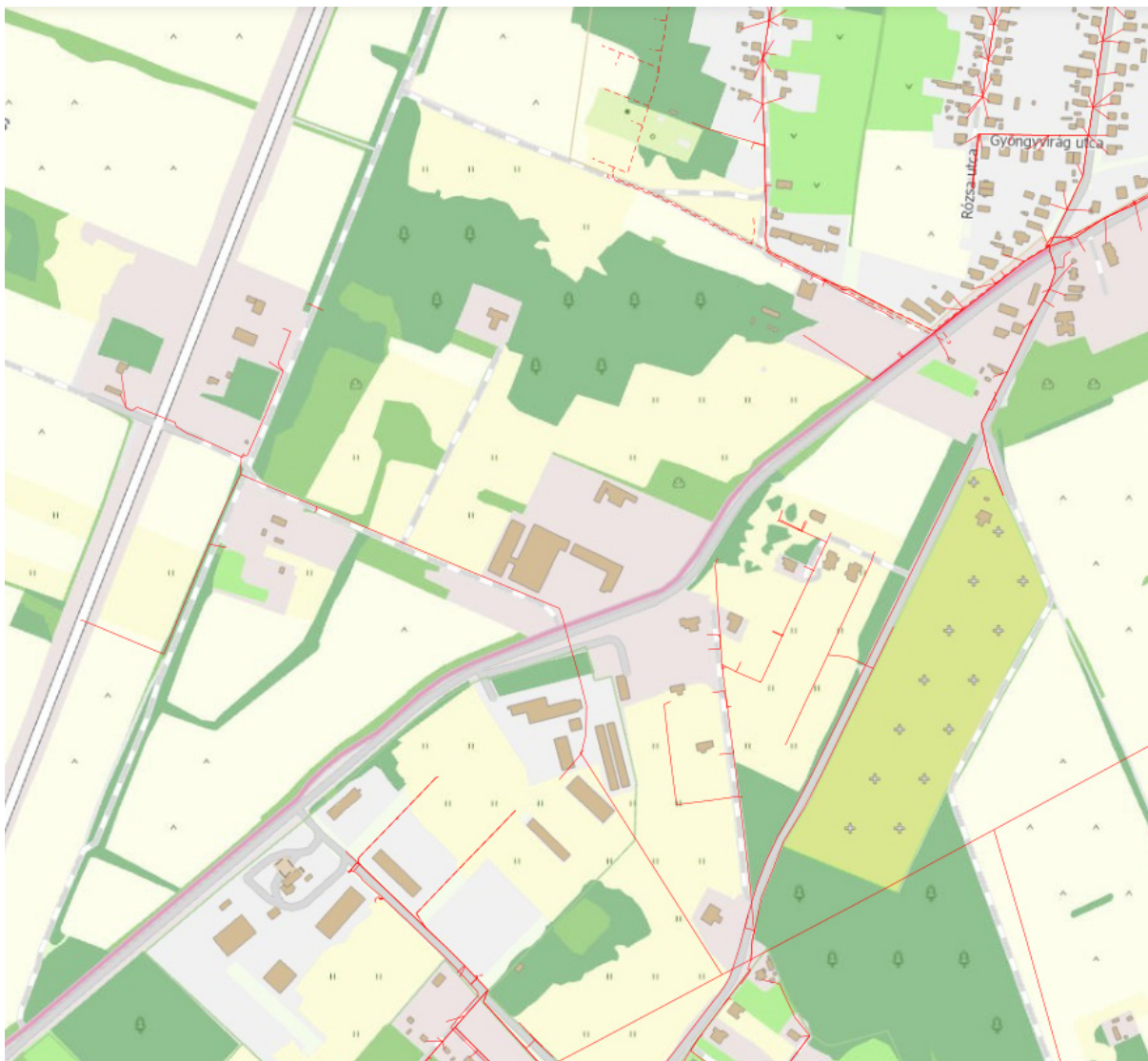


Földgázellátás: (tervezett lakópark a „2b”-jelű területen kerül megvalósításra.)



Elektromos energiaellátás:

Terület északi és déli szélén az Opusz Titász szolgáltató elektromos hálózata található, melyhez csatlakozva új trafók kiépítése szükséges.



V. Beépítési javaslat

A szabályozási terv módosítása egy új „Lk-1”-jelű építési övezetet „vezet be”, a beépítetlen, lakópark számára kiválasztott területen. Az új építési előírások, mintegy 150 db (20x30 m méretű- 600 m² területű) új lakóingatlan kialakítására adnak majd lehetőséget, ingatlanonként 2 db lakással. Tekintettel arra, hogy kisvárosias környezetben, várhatóan lakópark jelleggel, közel 300 új lakás létesül majd a területen, az új lakóközösség/ családok számára közösségi terület kialakítására is szükség van. Különösen fontos, a gépjármű forgalom, a gyalogos és kerékpáros közlekedés megfelelő különválasztása, minőségi megtervezése, valamint kapcsolása a város hálózathoz.

övezeti besorolás	Lk-1
Beépítési mód	Zárt sorú
Az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége	40%
Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
Az építési telek legkisebb zöldfelületi fedettsége	40 %
Egy telken elhelyezhető rendeltetési egységek/ lakások száma	max 2 lakás/ telek
Alakítható telek legkisebb területe	600 m ²
rendeltetési egységenkénti telekhányad	300 m ²



A tervezett lakópark Beépítési és telekalakítási javaslata orto fotón megjelenítve

A szabályozási terv a fenti elvárások teljesítése érdekében, a tervezett lakópark (kisvárosias lakóterület) közepén egy nyugat- kelet irányú gyalogos sétányt + kerékpárutat/ vegyes használatú utat jelöl ki. A gyalogos sétány/ kerékpárút kisebb zöldterületeket, közparkokat érint és keleti végén kapcsolódik az országos mellékút mellett kiépített kerékpárúthoz. (A kerékpárút északkeleti irányban a városközpont, délnyugati irányban Sámsonkert- Debrecen felé biztosít kapcsolatot.)

A lakópark közlekedés szerkezetnek meghatározó elemei, a kiszolgáló utak, melyek 18- 16 méter szabályozási szélességűek. A gyalogos- kerékpáros közlekedés központi szervező eleme, a lakópark közepén tervezett sétány/ kerékpárút vegyeshasználatú út, mely délkeleti végén csatlakozik az országos mellékút északi oldalán kiépült város kerékpárúthoz. A kisvárosias lakótömböket 10 méter szabályozási szélességű vegyeshasználatú utak (magánutak) tárják fel.

Építési övezet	Terület (ha)	%
Lk-1	10,7251	66,6
Lk-1/Köu	1,4219	8,8
Lk-2	0,8558	5,3
Köu*	0,5791	3,6
Köu	1,9435	12,1
Z-1	0,5871	3,6
Összesen:	16,1125	100

A lakópark fejlesztés számára kiválasztott terület tervezett felhasználás szerinti megoszlása. (Az „Lk-2” -jelű építési övezet a lakóparkba „beékelődő” területrészt, mely egy meglévő, megtartásra szánt beépítést és a hozzá igényelt területrészt foglalja magába.

Az „Lk1/Köu” jelölésű területek a szabályozási terven, az „Lk-1”-jelű kisvárosias építési övezet részét képezik, de a beépítési javaslat magánutak számára szánja e területeket.



A tervezett lakópark Beépítési és telekalakítási javaslata

A szabályozási terv javasolt módosítása megtartja a terület déli és északi részén jelenleg is tervezett kiszolgáló utakat. Az északi, hatályos szabályozási terven 22 méter szabályozási szélességre tervezett út szabályozási szélessége 18 méterre változik a telekosztási lehetőségek kedvezőbbé tétele érdekében. A déli nyugat-kelet irányú kiszolgáló út változatlanul 16 méter szabályozási szélességre tervezett.

Új tervezett, észak-déli irányú kiszolgáló út 16 méteres szabályozási szélességgel, a Wesselényi utca folytatásában tervezett lakóútca.



hangulatképek (forrás: készült a ChatGPT segítségével)

Beépítési javaslat

Hajdúsámson területén, a Sámsonkerti körforgalmú csomóponttól a központi/belterület felé vezető 4930 sz. országos mellékút északnyugati oldalán, a 0551/12-13-14-15 hrsz-ú ingatlanokon létesülő lakópark



készítette: Zsemberi István okl. építészmérnök
építész vezető tervező, vezető településtervező
2026. március

"M7" számú „Kisvárosias lakókörnyezetben létesíteni tervezett, lakópark megvalósítása” érdekében történő módosítás



- Övezethatár - belterület
- Szabályozási vonal - belterület
- Védőtávolság
- ■ Módosítással érintett területegység
- ○ Kerékpárút
- Szabályozási szélesség - Belterület
- RL Régészeti lelőhely
- Alrészlet vonal
- Épületek
- Alaptérkép

Építési övezet/ Övezet határ

- Ev Erdő terület- védelmi
- Gks-1 Gazdasági terület- keresk. Szolg.
- Gks-2 Gazdasági terület- keresk. Szolg.
- KÖu* Közlekedési terület - gyalogos övezet
- KÖu Közlekedési ter. közúti
- Lk-1 Lakóterület kisvárosias
- Lk-2 Lakóterület kisvárosias
- Lke-3 Lakóterület - kertvárosias
- Lke-4 Lakóterület - kertvárosias
- Msz-1 Mezőgazdasági terület - többségében szántó
- Z-1 Zöldterület közpark