

**Dokumentáció a 2/2005. (I. 11.) Kr. szerinti környezeti vizsgálat  
szükségességének eseti eldöntéséhez**

# **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**

**Dokumentáció a 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet 4. § (3) előírása alapján,  
a várható környezeti hatás eldöntéséhez**

#### **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 előtt 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 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.”*

## 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. A KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK - INFORMÁCIÓK A KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SZÜKSÉGESSÉGÉNEK/ SZÜKSÉGTÉLENSÉGÉNEK ELŐZETES MEGHATÁROZÁSÁHOZ.

#### 3.1. A KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, INFORMÁCIÓK A KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SZÜKSÉGESSÉGÉNEK/ SZÜKSÉGTÉLENSÉGÉNEK ELŐZETES MEGHATÁROZÁSÁHOZ

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/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:
- 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/közöségi 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)

### **3.2. A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK, JOGSZABÁLYT FIGYELEMBE VÉVE**

- a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;  
Visszafordíthatatlan környezeti hatás nem keletkezik.
- b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;  
Nem várható egymással összeadódó, felerősítő hatások.
- c) az országhatáron áttérjednek;  
Az országhatáron áttérjedő hatással nem jelentkezik.
- d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);  
Emberi egészségre, valamint környezetre kockázatot jelentő hatással nem kell számolni.
- e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);  
Területi kiterjedés egy- egy ingatlanra vonatkozóan terjed ki.
- f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;  
A módosítások a településen található természeti értékekben, a védett területekben és a védettségre tervezett területekben.  
Nem okoznak változást, azokra ráhatásuk nincs.
- g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;  
A tervezett módosításoknak környezeti konfliktusokat kiváltó hatása, a rendelettervezetben szereplő előírások betartása esetén nem várható.
- h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása meghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.  
Ilyen hatás nem várható.

#### **4.3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert**

- a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;  
A Hész rendelet tervezetével érintett területek, a felsorolt szempontok alapján nem különlegesek.
- b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;  
Környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nem keletkezik.
- c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termelés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).  
Intenzitás növekedés nem várható.  
A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás szerinti fejlesztések megvalósulása a tervszerű kidolgozás esetén nem jelenthet negatív környezeti hatást sem helyi szinten, sem országhatáron áttérjedően.