III. A Hész – Szabályozási terv tervezett módosítása, rendelet tervezet

A szabályozási terv módosításával egyidejűleg, Hész. elírás javítására is szükség van, az alábbiak miatt:

A Hész. 27. alcíme a „Kmü építési övezet, mezőgazdasági üzemi terület” ezen belül az 53.§ és 54.§ tartalmazzák az építési előírásokat.

Az 54.§ (1) bekezdés a) pontja a 2004.évi jóváhagyáskor még megfelelő „Gmg-1” építési övezeti elnevezést tartalmazza, hibásan. Az alaprendelet elfogadásakor a jogszabályi előírásokban még nem létezett a „Kmü” mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet elnevezés. Az állattartó telepeket mezőgazdasági övezetben kellett megtartani, míg a többi major „ Gmg”-jelű Mezőgazdasági Gazdasági terület elnevezést kapott a szabályozási terven. A 2012. évi felülvizsgálat során már bevezette a jogszabály a „Kmü” elnevezést, melybe az állattartó telepek is besorolhatóak lettek. Ekkor a Gmg építési övezet és a korábban mezőgazdasági övezetbe sorolt majorok is egységesen „Kmü”- elnevezést kaptak. A szabályozási terven már nem szereplő „Gmg-1” övezeti elnevezés a Hész. egyik sorában tévesen megmaradt. Erre a hibajavításra is jelen Hész. módosítás során kerül sor.

Megjegyzés: A jelen módosítással érintett állattartó telep Kmü építési övezetbe tartozik, a tervezett bővítéssel együtt, de az előírok módosítására nem volt szükség.

III/1. A szabályozási terv módosítása

Hajdúsámson város Településrendezési eszközeit 24/2004.(VI.3.) „alap” rendeletével fogadta el a város képviselő-testülete, melynek jogszabályszerkesztéssel történő ismételt (az addigi módosításokat is tartalmazó) elfogadása 24/2023.(XI.23.) számú rendelettel történt meg.
Jelen „M5”- számú módosításra két területegységet érintően kerül sor.

Az „a”-jelű területegység szabályozási tervében tervezett változások:

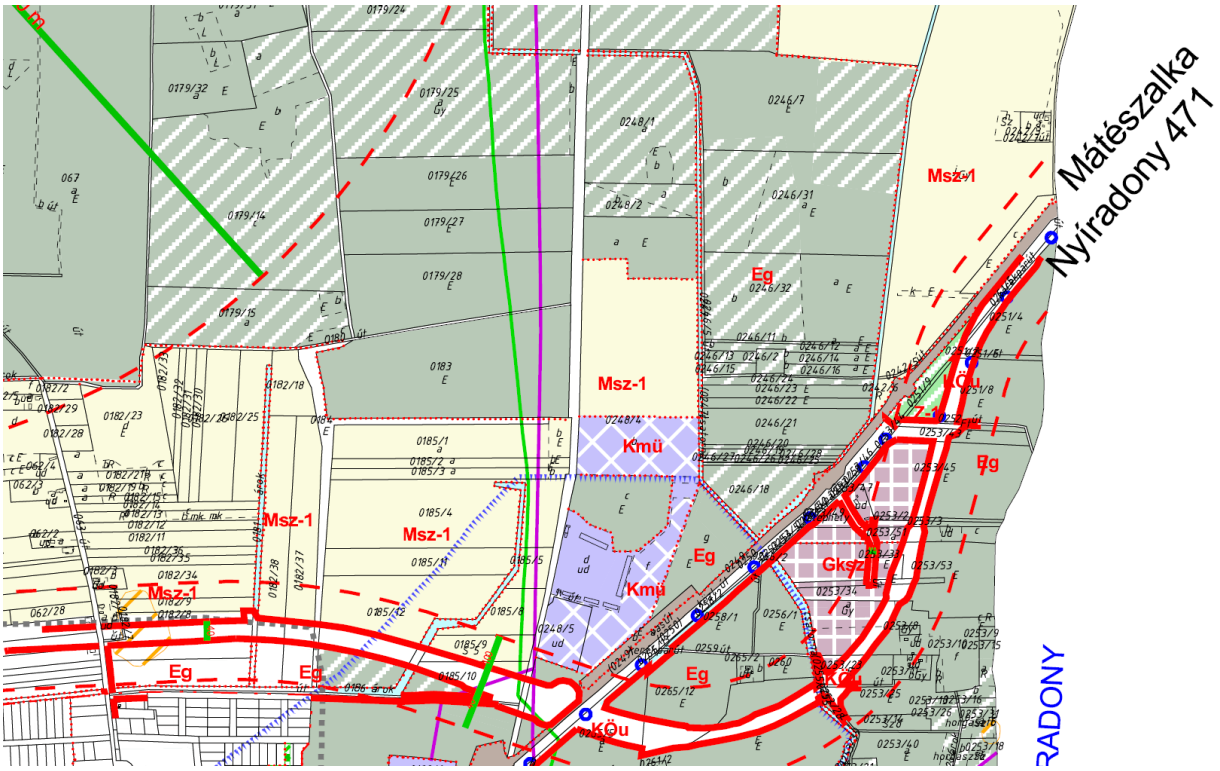
a1.) A 0248/8 Hrsz-ú „K-mü”-jelű mezőgazdasági üzemi különleges építési övezetbe sorolt telephely északi irányba, a hatályos szabályozási tervben „Msz-1”-jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt 0248/7 hrsz-ú földterület szabályozási terven jelölt részével bővül.

a2.) A 0248/7 hrsz-ú földterület északnyugati irányba „kilógó” részé az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírások értelmében, mint a kompenzálásra szolgáló terület egy része, a jelenlegi mezőgazdasági övezeti besorolásból, gazdasági erdőövezetbe kerül átsorolásra.

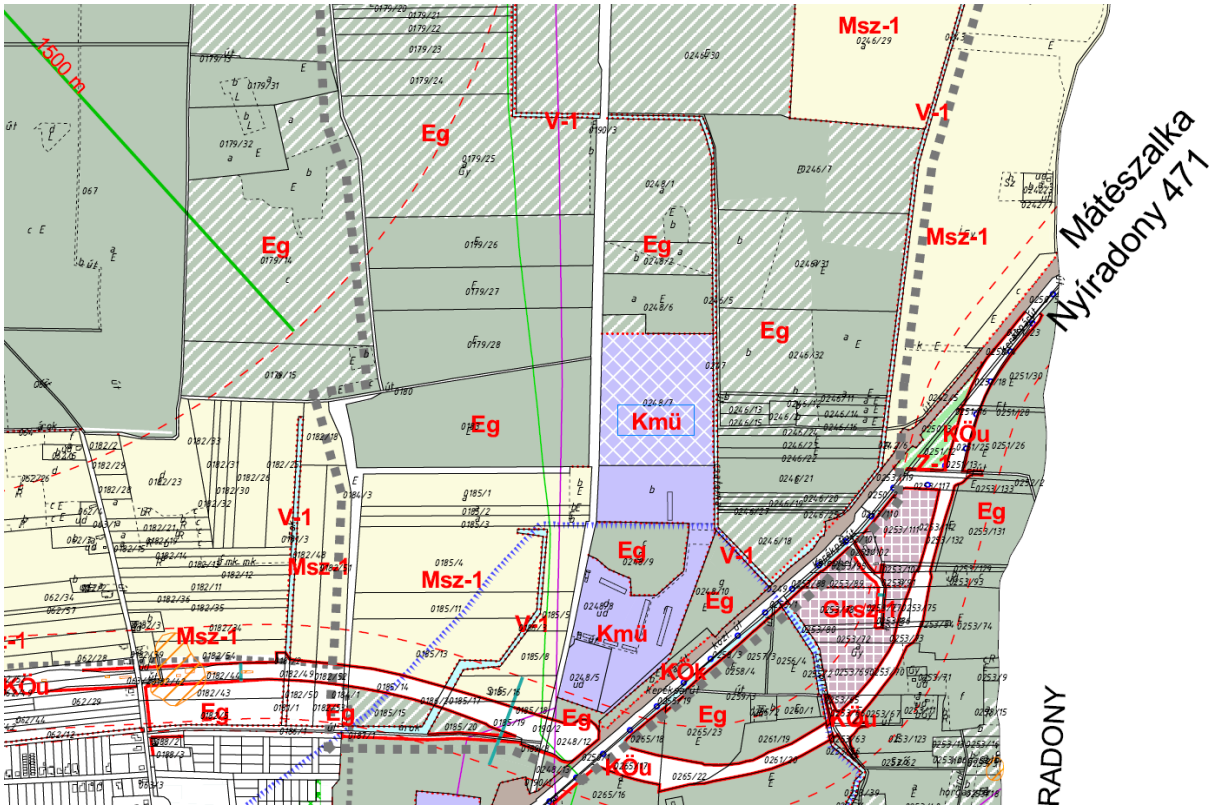
Az „b”-jelű területegység szabályozási tervében tervezett változások:

A 0125/29 Hrsz-ú hatályos szabályozási tervben „Msz-1” -jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt földterület „Eg” -jelű gazdasági erdőövezetbe kerül átsorolásra, az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírások értelmében, mint a kompenzálásra szolgáló terület másik része.

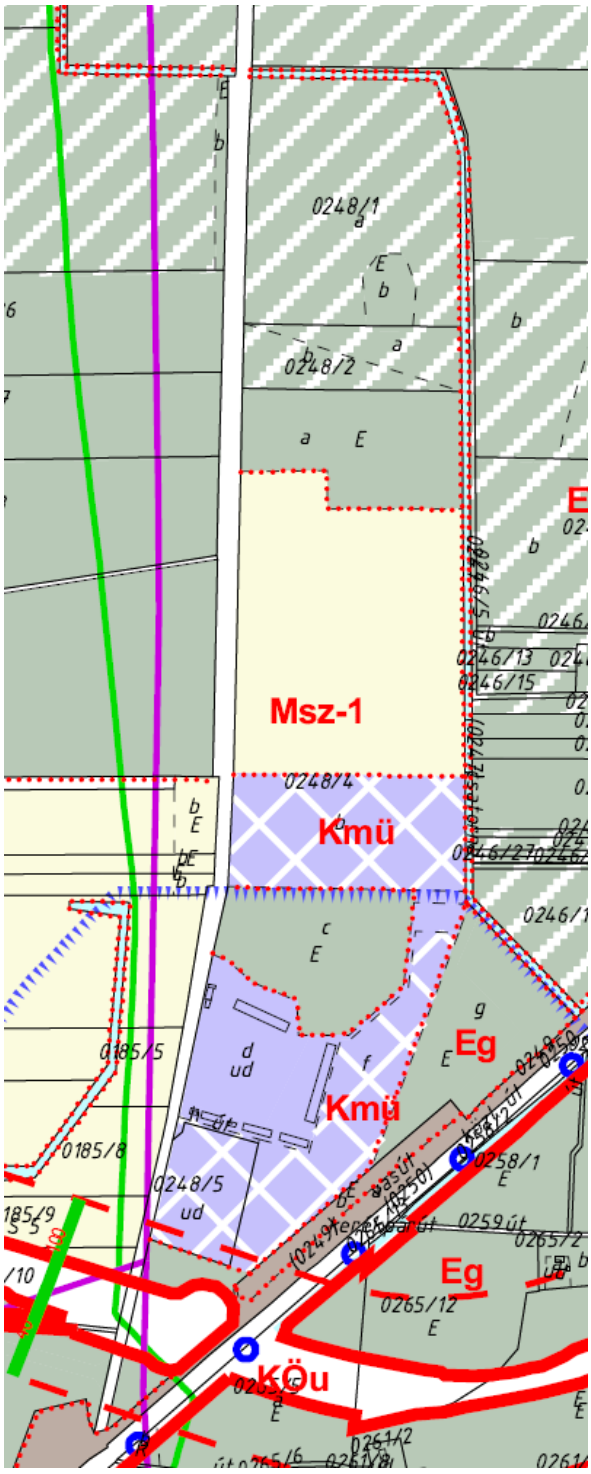
Az „a”-jelű területegység szabályozási tervében tervezett változások:



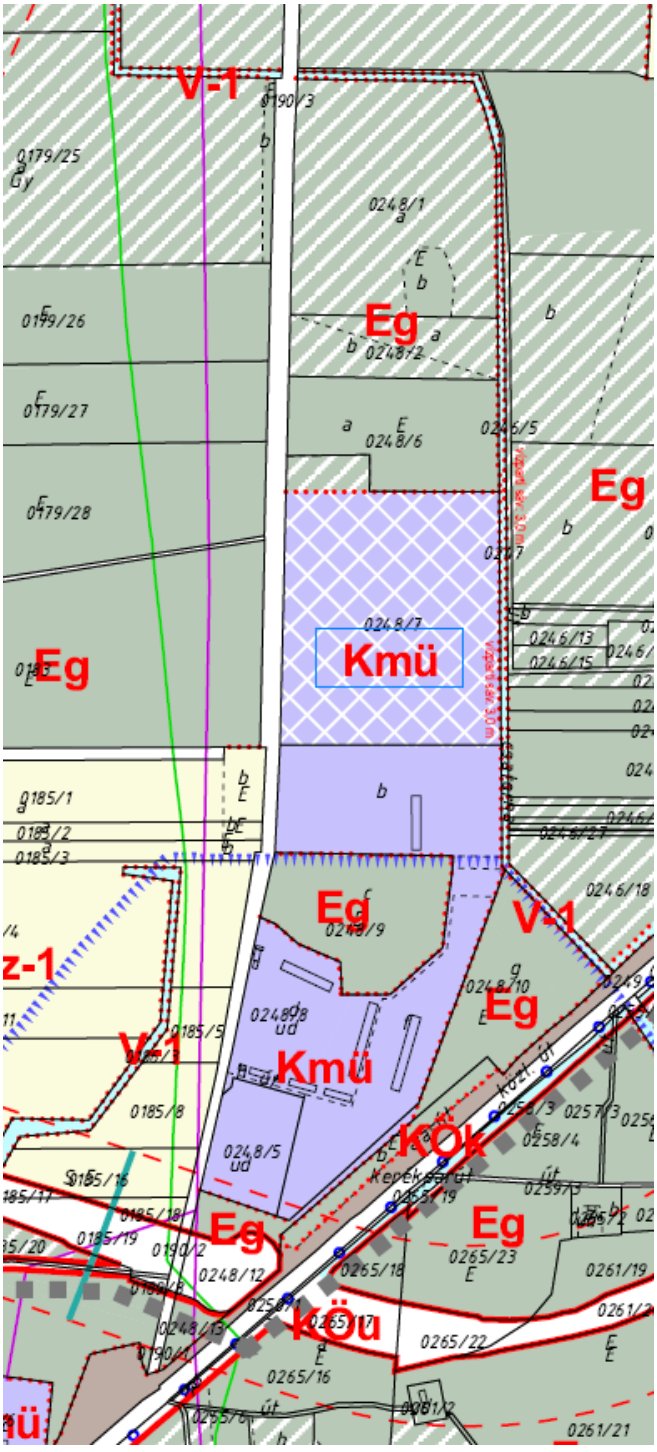
A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

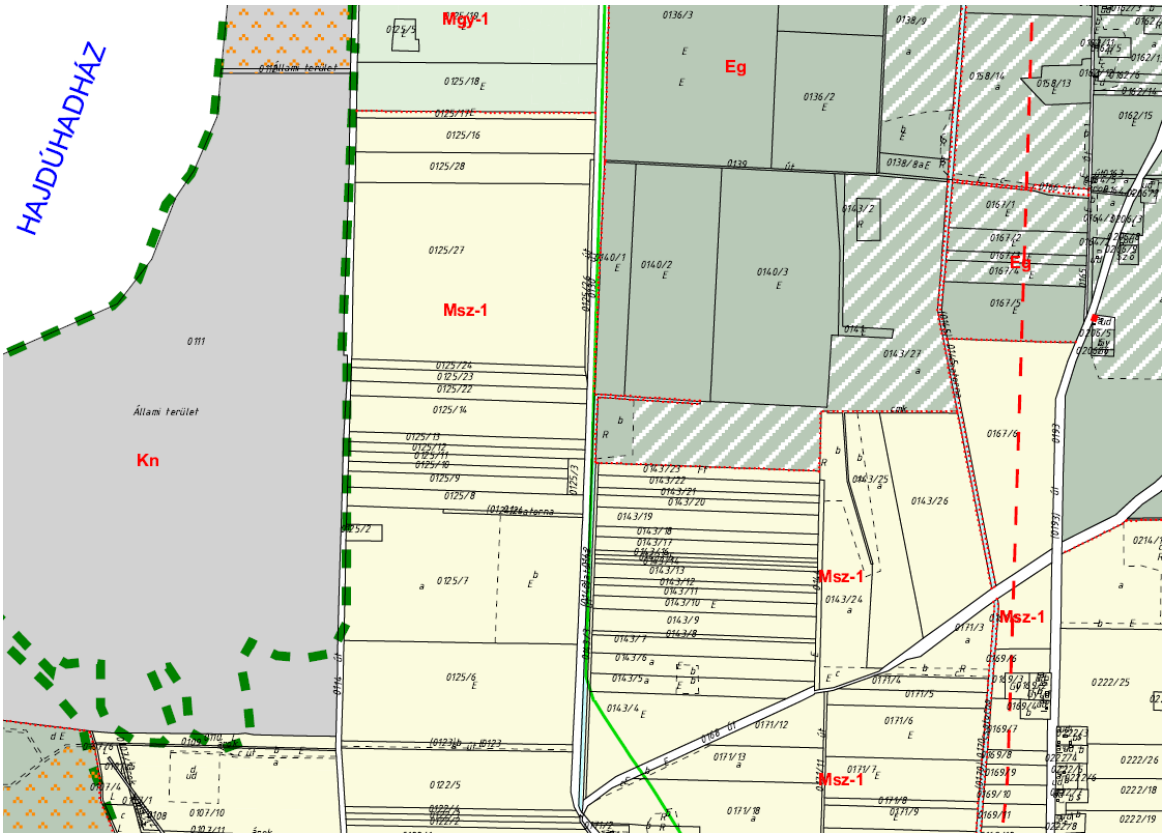


Hatályos szabályozási terv részlete

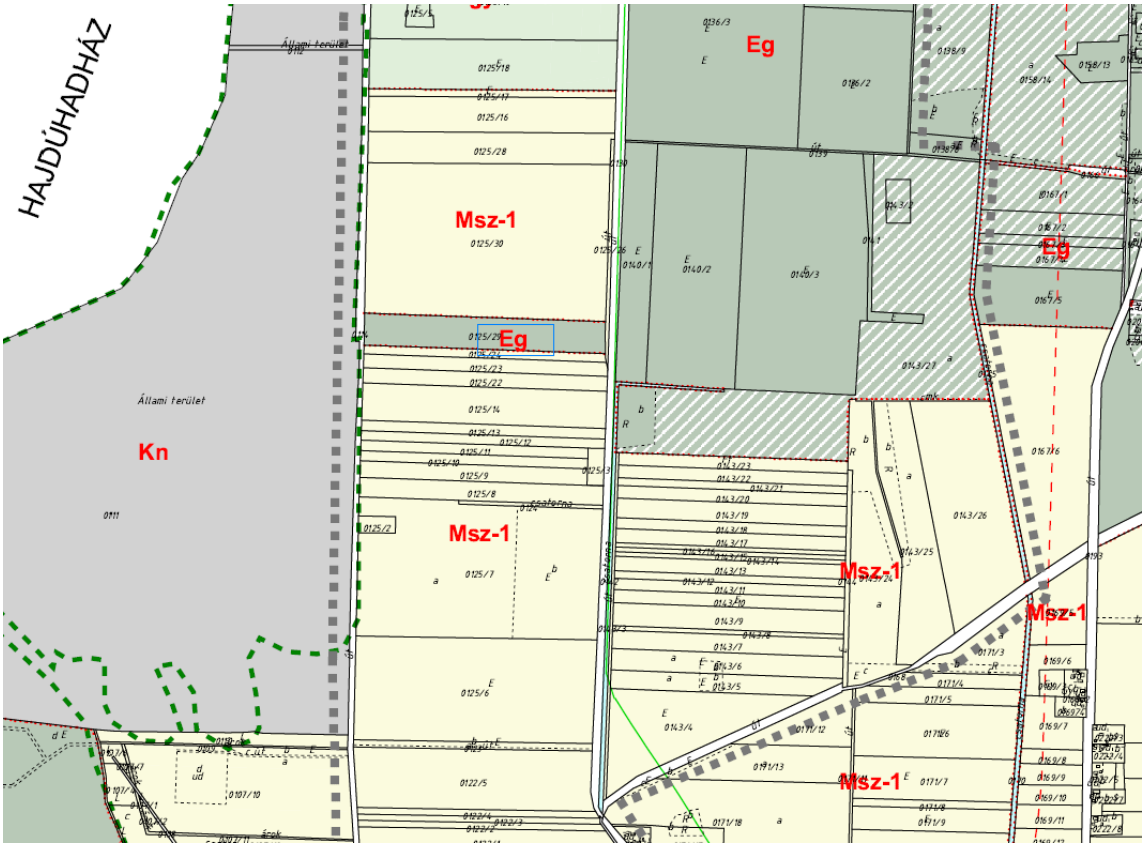


A szabályozási terv módosítása

„b”-jelű területegység szabályozási tervében tervezett változások:



A hatályos szabályozási terv részlete

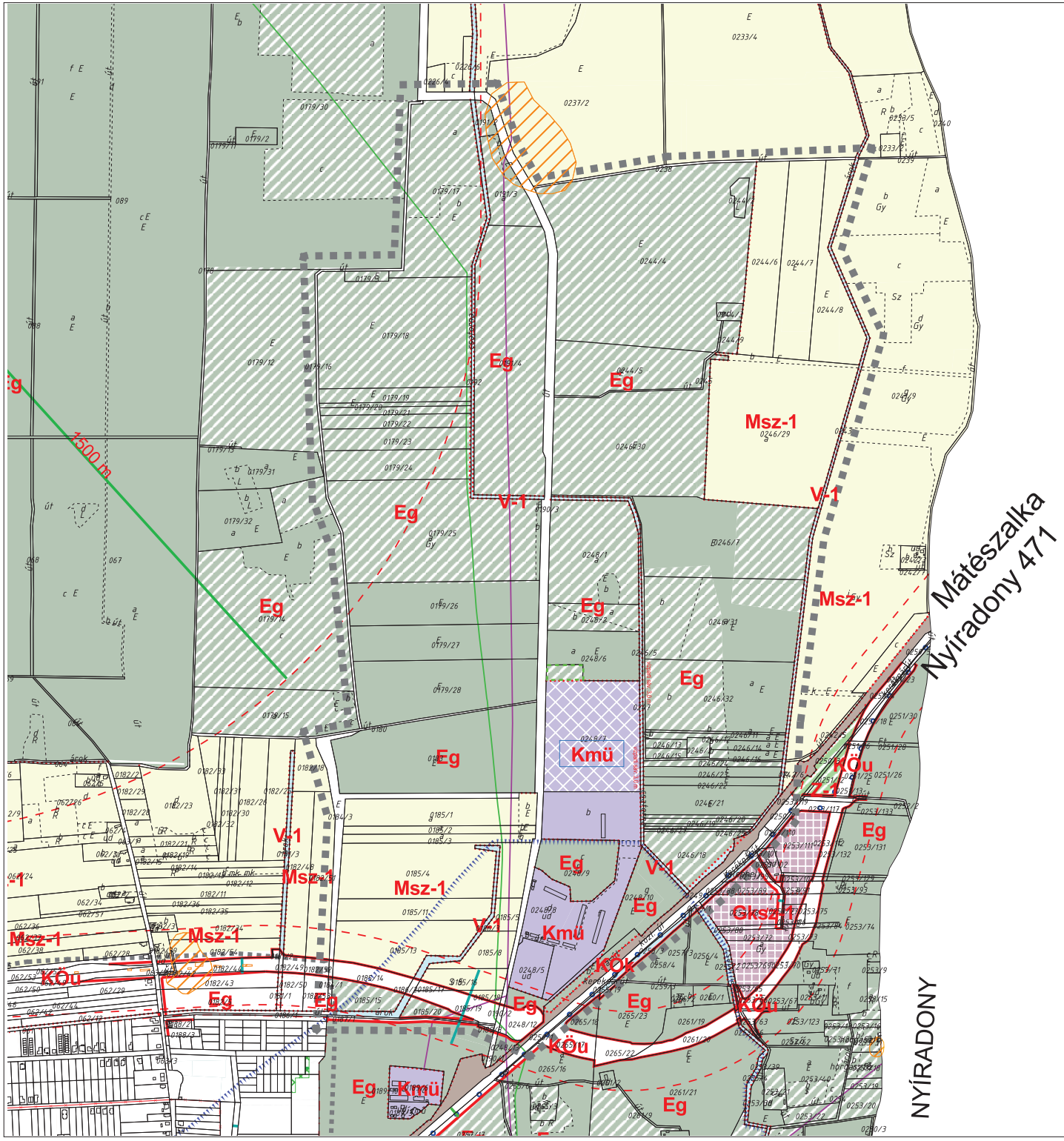


A szabályozási terv tervezett módosítása

Záró véleményezési dokumentáció - 2026. július
419/2021.(VII.15.)Korm.rendelet szerinti "általános eljárás"

HAJDÚSÁMSON VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV
"M5" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
"a"-jelű területegység szabályozási terve



Biológia aktivitásérték pótlását szolgáló terület

Műemlék
Műemléki környezet
Módosítással érintett területegység határa
Tervezett szabályozási vonal
Szabályozási szélesség
Építési övezet- övezet határa

Belterületi határ
Megmaradó belterületi határ
Megszűnő belterületi határ
Tervezett belterületi határ
Védőtávolság
Beültetési kötelezettség határa (kötelező fásítás)
Beültetési kötelezettséggel terhelt, telken belüli terület
Nyilvántartott régészeti lelőhely
Kerékpárút
Vízbázis védőövezete (hidrogeológiai védőidom)
Helyi értékvédelmi kataszterbe felvett épület

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Gksz-1,2 Gazdasági terület- kereskedelmi Szolgáltató
Gksz-1,2 Gazdasági terület- kereskedelmi Szolgáltató - terv.
Kmü Gazdasági terület- Mezőgazdasági - terv.
Kmü Gazdasági terület- Mezőgazdasági

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Eg Erdő terület- Gazdasági
Eg Erdő terület- Gazdasági - terv.
Ev Erdő terület- védelmi
Ev Erdő terület- védelmi - terv.
Mk-1 Mezőgazdasági terület - kertgazdálkodási
Mgy-1 Mezőgazdasági terület - többségében gyep
Msz-1 Mezőgazdasági terület - többségében szántó
V-1 Vízgazdálkodási terület csatornák
V-1/Kou Vízgazdálkodási /felette közlekedési terület
V-2 Vízgazdálkodási terület főcsatornák
V-3 Vízgazdálkodási terület állóvizek tavak - terv.
Z-1 Zöldterület közpark
Z-1 Zöldterület közpark - terv.
KÖu Közlekedési ter. közúti
KÖu Közlekedési ter. közúti - terv.
KÖk Közlekedési ter. kötöttpályás (vasúti)

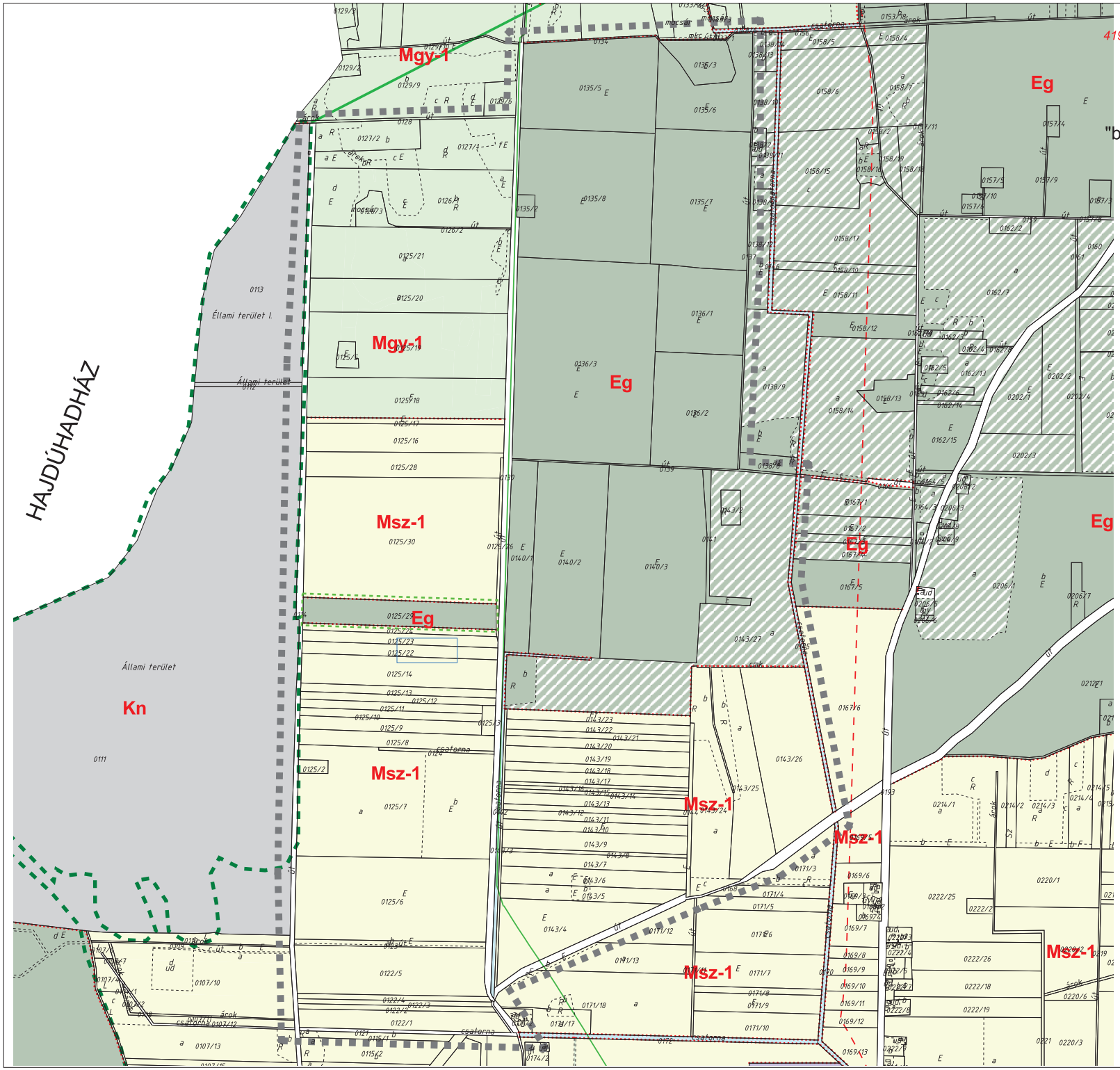
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Arnall József utca 26-28. Tel: (30) 981 8-172		CIVIS TERV
Munka:	HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK "M5" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS		Dátum: 2026. VII.
Munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV "a" - jelű területegység szabályozási terve		SZ1- M5/a
VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ	INCZE LÁSZLÓ		
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	1'T/1-09-0016	
TÁJRENDEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	Tk / 09-0583/06	
GEO INFORMATIKA	ZSEMBERI MÁRK		

Záró véleményezési dokumentáció - 2026. július
419/2021.(VII.15.)Korm.rendelet szerinti "általános eljárás"

HAJDÚSÁMSON VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV
"M5" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
"b"-jelű területegység szabályozási terve



Biológia aktivitásérték pótlását szolgáló terület

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

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Eg Erdő terület- Gazdasági
Eg Erdő terület- Gazdasági - terv.
Ev Erdő terület- védelmi
Ev Erdő terület- védelmi - terv.
Mk-1 Mezőgazdasági terület - kertgazdálkodási
Mgy-1 Mezőgazdasági terület - többségében gyep
Msz-1 Mezőgazdasági terület - többségében szántó
V-1 Vízgazdálkodási terület csatornák
V-1/Kou Vízgazdálkodási /felette közlekedési terület
V-2 Vízgazdálkodási terület főcsatornák
V-3 Vízgazdálkodási terület állóvizek tavak - terv.
Z-1 Zöldterület közpark
Z-1 Zöldterület közpark - terv.
KÖu Közlekedési ter. közúti
KÖu Közlekedési ter. közúti - terv.
KÖk Közlekedési ter. kötöttpályás (vasúti)

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Attalí József utca 26-28. Tel: (30) 981 8-172		CIVIS TERV
Munka:	HAJDÚSÁMSON VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK "M5" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS		Dátum: 2026. VII.
Munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV "b" - jelű területegység szabályozási terve		SZ1- M5/b
VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ	INCZE LÁSZLÓ		
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	1'E'1-09-0016	
TÁJRENDEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	Tk / 09-0583/06	
GEO INFORMATIKA	ZSEMBERI MÁRK		