

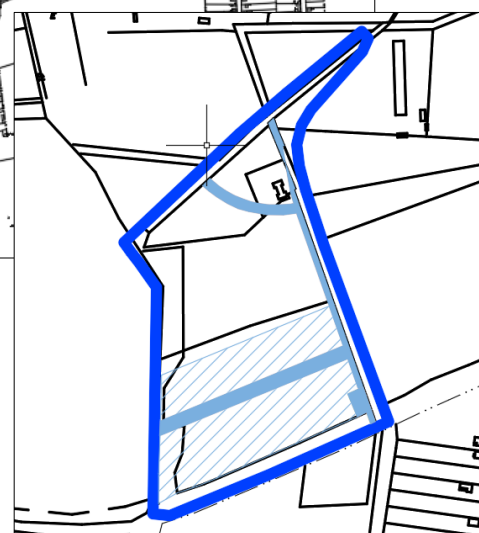
# **HOSSZÚPÁLYI NAGYKÖZSÉG**




## **SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK**

### **MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ**

#### **2022. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

Az 545/33 Hrsz-ú ingatlanhoz és környezetéhez kapcsolódó módosítás.  
(Tervezett kiszolgáló utak és önálló gyalogút elhagyása, „Lke-1” kertvárosias építési lakóövezet átsorolása ’Lke-2’ jelű kertvárosias építési lakóövezetbe.)



-  „Lke-1” kertvárosias építési lakóövezet átsorolása  
„Lke-2” jelű kertvárosias építési lakóövezetbe
-  Módosítással érintett területregység határa
-  Felhasználásában változó terület (KÖu->Lke, Lke->Z)



**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 utca 26-28.

Tel:(30) 9818-172,

Email: civisterv @ civisterv.hu

# **HOSSZÚPÁLYI NAGYKÖZSÉG**

## **SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK**

### **MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ**

#### **2022. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

**Az 545/33 Hrsz-ú ingatlanhoz és környezetéhez kapcsolódó módosítás.**  
**(Tervezett kiszolgáló utak és önálló gyalogút elhagyása, „Lke-1” kertvárosias építési lakóövezet átsorolása ’Lke-2’ jelű kertvárosias építési lakóövezetbe.)**

Vezető településtervező:

Zsemberi István  
TT/1-09-0016

Debrecen, 2022. december hó

Zsemberi István  
ügyvezető

# TARTALOMJEGYZÉK

## Tartalom

TARTALOMJEGYZÉK .....	3
I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT .....	4
1) Tervezési feladat (terv címe, típusa, tartalma, tervezési terület): .....	4
2) Előzmények, a terv célja, Az érintett területek rövid bemutatása: .....	5
II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT .....	8
MÓDOSÍTÁSA .....	8
1. Szabályozási koncepció (7.) .....	8
2. A Hész módosítás Rendelet tervezete .....	10
III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK: .....	12
1. Környezeti hatások és feltételek .....	13
2. A hatályos Településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása .....	14
3. Örökségvédelem, a településképi rendelettel való összhang .....	15
4. A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása .....	16
5. Új beépítésre szánt terület kijelölésének igazolása .....	20

# I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

## 1) Tervezési feladat (terv címe, típusa, tartalma, tervezési terület):

### Terv címe:

Hosszúpályi Nagyközség Szabályozási Tervének 2022. évi 1. sz. módosítása

### Terv típusa:

a 419/2021.(VII.15.) korm. Rendelet szerinti „általános” eljárás

### Terv tartalma:

A belterület szabályozási tervének módosítása, meghatározott területre vonatkozóan.

Az 545/33 Hrsz-ú ingatlanhoz és környezetéhez kapcsolódó módosítás.

(Tervezett kiszolgáló utak és önálló gyalogút elhagyása, „Lke-1” kertvárosias építési lakóövezet átsorolása ’Lke-2’ jelű kertvárosias építési lakóövezet-be.)

### Tervezési terület:

A Hosszúpályi Nagyközség tervezett belterületén, a borítón feltüntetett ábra szerinti területeket és ingatlanokat érintően.

A szabályozási terv módosítása a 3.3. jelű tömböt érinti. Közvetlenül módosítással érintett ingatlanok: 545/33, 545/34, 545/26, 545/27, 545/28 Hrsz-ú ingatlanok.



## 2)Előzmények, a terv célja, Az érintett területek rövid bemutatása:

Hosszúpályi Nagyközség Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletét képező belterület szabályozási terv 3.3.-jelű tömböt érintő 2022. évi 1. sz. módosítását helyi lakos kezdeményezte, olyan Helyi építési szabályzatot érintő témában, mely a kezdeményezőkön kívül, más, az érintett tömbben található ingatlant is érint.

Hosszúpályi hatályos Településrendezési terve 2002. évben került jóváhagyásra, melynek jelen 3.3. –as tömböt is érintő módosítása 2016. évtől hatályos.



*Az érintett 3.3.-jelű tömböt ér környezetét bemutató Orto fotó és a földhivatali nyilvántartásban szereplő alaptérkép*

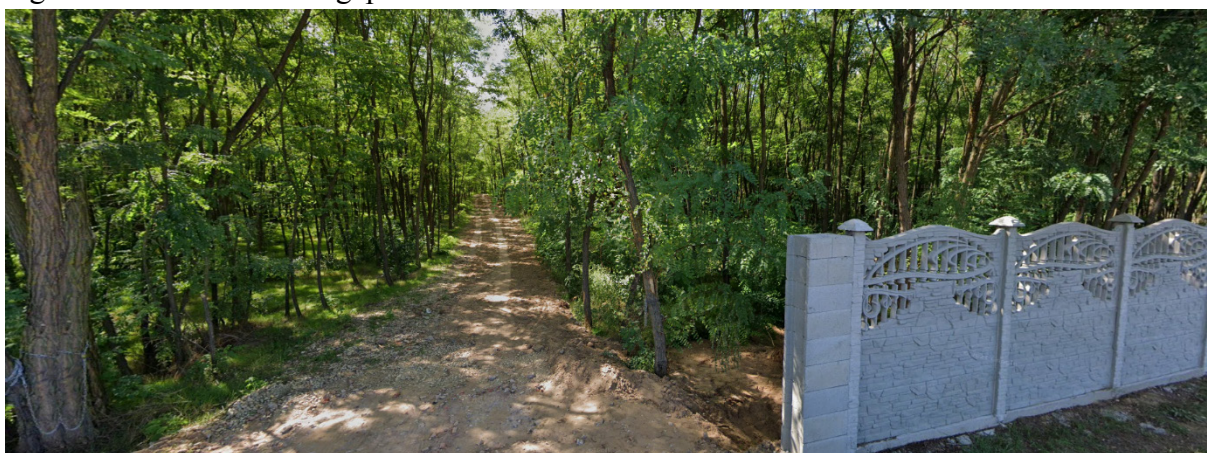
A tömb jelentős részét erdő borítja. Az 545/34 és az 545/33 Hrsz- ú ingatlanok művelésből kivett területek, illetve az 545/33 hrsz-ú ingatlan szélén elhelyezkedő, keskeny alrészlet gyp művelési ágba tartozik. Az 545/26 Hrsz-ú ingatlan jelenleg még erdőművelésben van.



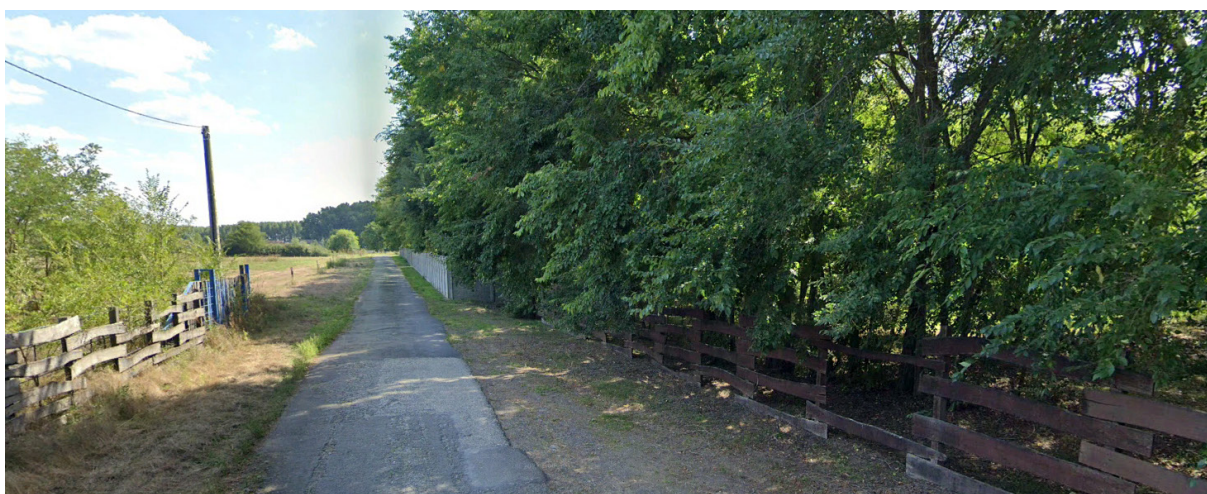
A tömböt csak néhány nagyméretű ingatlan alkotja, melyet a hatályos szabályozási terv, kiszolgáló utakkal tár fel, valamint javasolt telekosztást is tartalmaz. A módosítás a tervezett kiszolgáló utak elhagyására irányul. A területet nyugati oldalon egy külterületi dűlőút, és annak nyugati oldalán meglévő erdőterület határolja.



A tömböt keleti oldalon határoló utat, a hatályos településrendezési terv települési szintű gyűjtőútnak irányozza elő. A képen a módosítást kezdeményező tulajdonában lévő 545/33 Hrsz-ú ingatlan keleti oldalán megépített kerítés látható.



Az 545/33 Hrsz-ú ingatlant feltáró magánút. (A szabályozási terven szereplő közterületté történő átsorolást szünteti meg többek között, a szabályozási tervmódosítás.







A felvétel az egykori pálinkafőző épületét mutatja, az alatta elhelyezkedő Orto fotó, a térképi vonalakkal, szemlélteti, hogy az ingatlan nyilvántartott területén halad keresztül a út.



# II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

## 1. Szabályozási koncepció (7.)

### A szabályozási terv és HÉSZ tervezett módosításai:

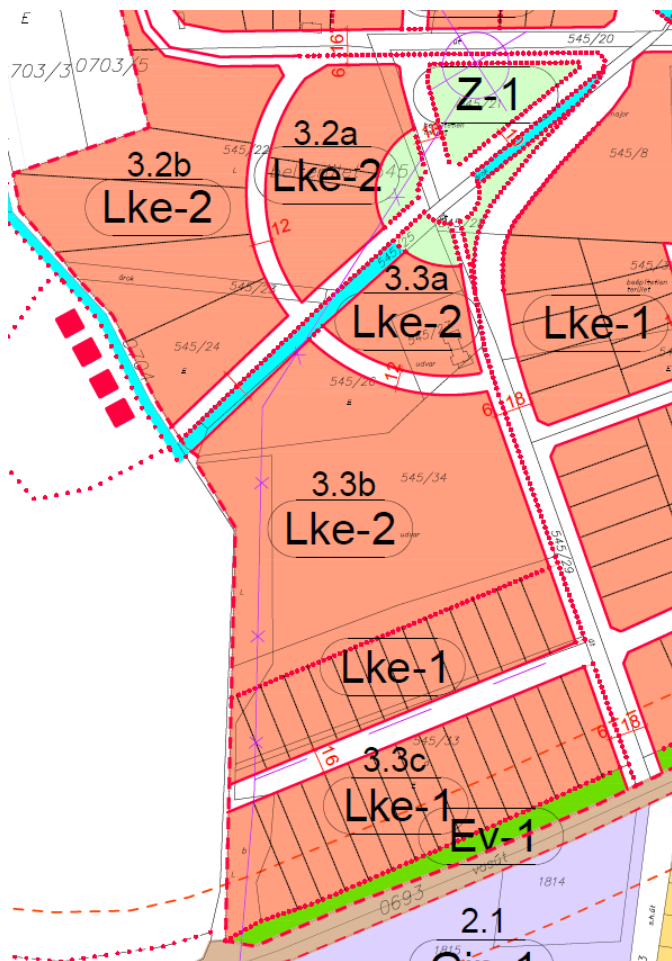
Hosszúpályi Helyi Építési Szabályzat 2022. évi 1. számú módosítása csak a Helyi építési szabályzat mellékleteit képező belterület szabályozási tervlapot érinti.

Hosszúpályi belterület 3.3. jelű tömbjére vonatkozó szabályozási terve az alábbiak szerint módosul.

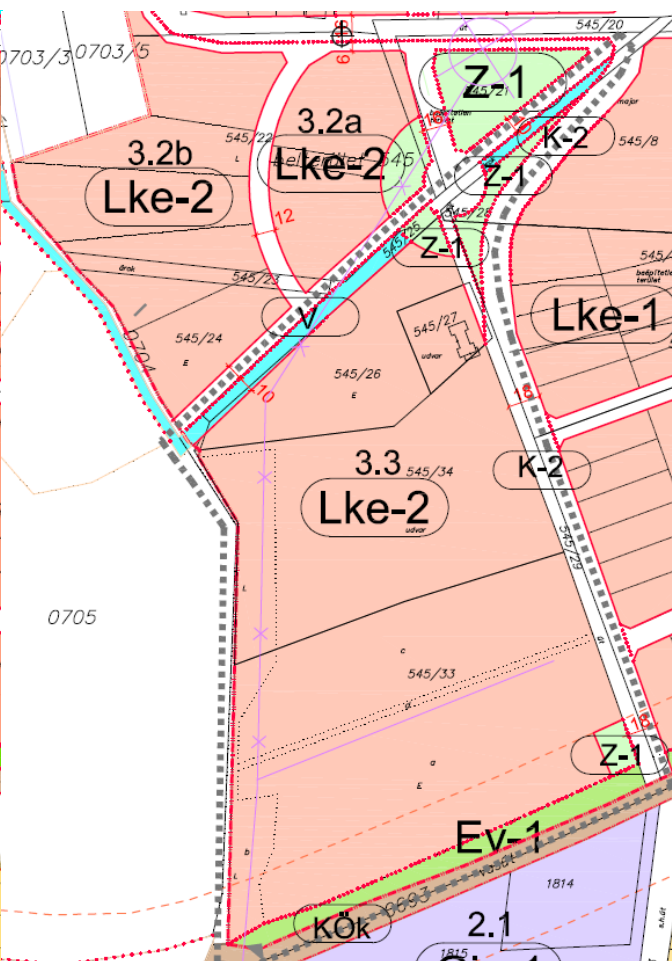
- a) A tömb belső, déli részének feltárására korábban tervezett kiszolgáló utca elhagyásra kerül. (Az 545/33 Hrsz-ú ingatlan, mely a tömb közel felét teszi ki, egy tulajdonban van. A tulajdonos egyelőre nem kívánja a területet felosztani, így a kiszolgáló út is felesleges számára.)
- b) A tömb belső, északi részének, pálinkafőző körüli köríves úttal történő feltárására korábban tervezett, kiszolgáló utca elhagyásra kerül.
- c) A régi pálinkafőző ingatlana, valóságban nem a földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatáron van lekerítve. A kerítés helye a megfelelő, mert a hivatalos telekhatár a használt és részben kiépített út területébe esik bele. Emiatt a szabályozási terv ehhez igazodva kerül módosításra. (A valóságban út használatú telekrész közterületté válik.)
- d) A tömb északi szélén elhelyezkedő parkosított terület környezetében, a szabályozási terv a valós alaptérképhez, állami alapadatokhoz lesz igazítva - pontosítva.)
- e) A hatályos szabályozási terv szerinti észak-déli irányú gyűjtőutat változatlan formában hagyja a szabályozási terv, de a gyűjtőút nyugati oldalán korábban kijelölt 6 méter szabályozási szélességű (gyalogos- kerékpáros forgalomra szánt) önálló közlekedési terület elhagyásra kerül. (A gyalogos- kerékpáros közlekedés, a 18 méteres szabályozási szélességű területen belül is megvalósítható)
- f) A tömb délkeleti sarkán egy kis közpark kerül kialakításra, a hatályos szabályozási terven tervezett kertvárosias lakóterületből leválasztva. (A hatályos jogszabály alapján, új beépítésre szánt területnek minősül, a tervezett kiszolgáló utcák, utcaszélesítések elhagyása, ha azok a környezetében lévő beépítésre szánt területek részévé válnak. Emiatt a beépítésre szánt terület növekmény 5 %-ának megfelelő zöldterületet kellett kijelölni.)
- g) A 3.3c-jelű tömb rész, melyet a hatályos szabályozási terv „Lke-1”-jelű építési övezetbe sorolt, a tömb északi részével azonos „Lke-2” építési övezetbe kerül átsorolásra.



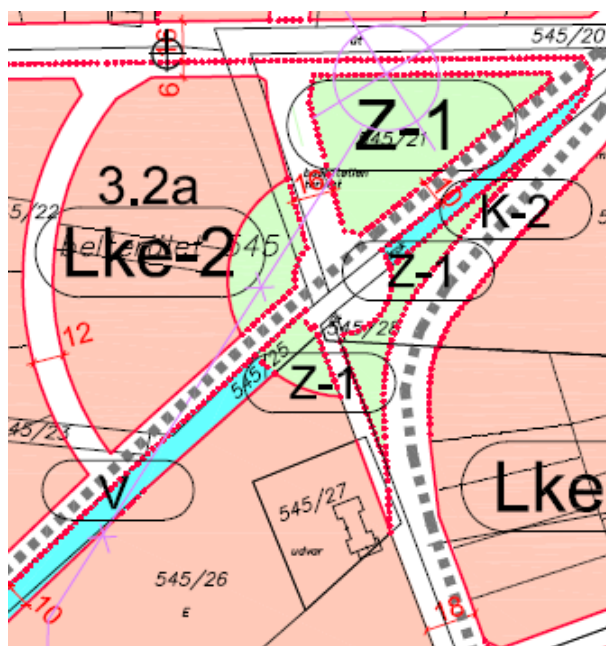
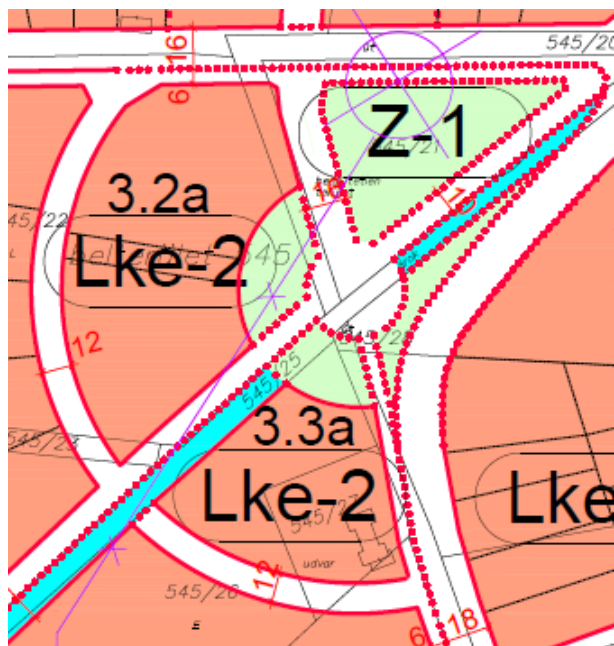
### Hosszúpályi belterület 3.3.-jelű tömb szabályozási tervének módosítása



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása



## 2. A Hész módosítás Rendelet tervezete

### Hosszúpályi Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testületének ../2023.(.....) sz. rendelete az 5/2002.(V.30.) sz. rendeletével jóváhagyott

#### Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Hosszúpályi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és a 41. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítész, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság,

közlekedési, és a természetes gyógy-tényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal,

Nemzeti Földügyi Központ,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,

honvédelmért felelős miniszter,

Hajdú-Bihar Megyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,

Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság, továbbá

a Korm. rendelet 41. § (2) c) szerint előírt érintett területi, települési önkormányzatok megkereséséhez biztosított véleményezési jogkörében eljáró szomszédos települések önkormányzatainak: Debrecen, Monostorpályi, Pocsaj, Esztár, Konyár, Hajdúbagos



a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésének a.) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítész hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, és a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló 11/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### **1.§.**

A Hosszúpályi Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 5/2002. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 2. mellékletének (Belterület szabályozási tervének) „3.3.”-jelű területegységre vonatkozó szabályozása e rendelet 1. melléklete (T10-2/3.3.-jelű szabályozási tervlap) „érvényes szabályozási terv határán” belül jelöltek szerint módosul.

### **2.§.**

- (1) Ez a rendelet a jóváhagyását követő 15. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezései a folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben – az ügyfél kérelmére – alkalmazhatók.

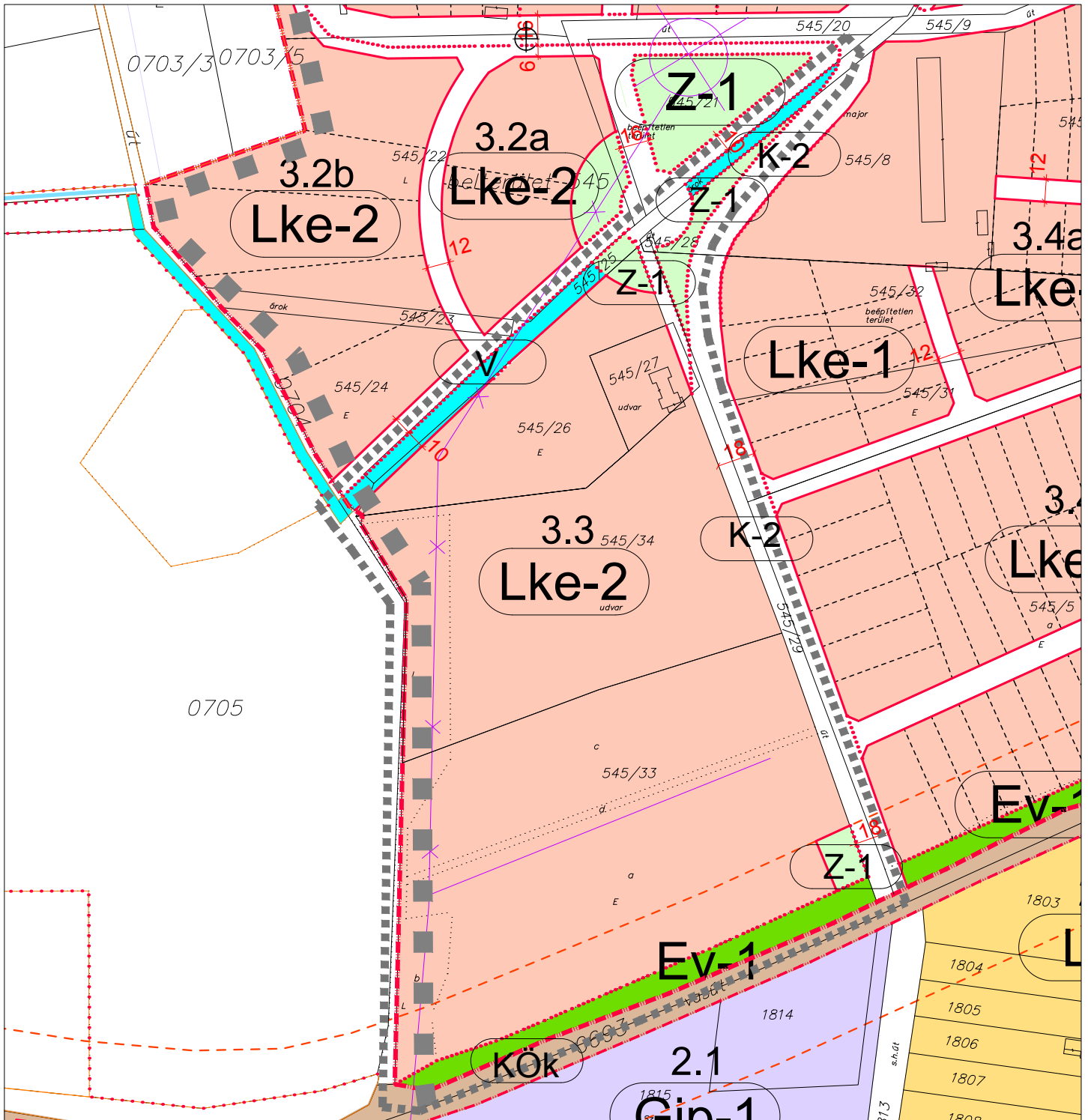
Hosszúpályi, 2023. ....

# HOSSZÚPÁLYI NAGYKÖZSÉG

## BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV - 2022. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁS

### 3.3. TÖMB SZABÁLYOZÁSI TERVE

M=1:3 000



#### JELMAGYARÁZAT:

- ■ ■ ÉRVÉNYES SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁRA
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
- BELTERÜLETI HATÁR
- BELTERÜLETI HATÁR TERVEZETT
- BELTERÜLETI HATÁR MEGSZÜNÖ
- VÉDŐTÁVOLSÁG
- K-2, K KÖZÚT "K-2" GYÜTŐÚT, "K" - KISZOLGÁLÓ ÚT (ELZÉS NÉLKÜL)
- Kók VASÚT
- Ev-1 VÉDŐERDŐ
- Z-1 KÖZPARK
- V VÍZMEDER, ÁRVÍZVÉDELMI TÖLTÉS
- Lke-1 KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLET
- Lke-2 KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLET

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Tervező:		<b>CIVISTERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Antall József utca 26-28. Tel:(30) 9818-172			
Munka:		HOSSZÚPÁLYI NAGYKÖZSÉG BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV 2022. ÉVI 1.SZ MÓDOSÍTÁS		Dátum: 2022. 12. Lépték: M=1:3 000	
Munkarész:		3.3. TÖMB SZABÁLYOZÁSI TERVE		T10/2/3.3.	
ÜGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN				
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1É-09-0016			
KÖRNYEZETALAK., TÁJREND.	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06			
KÖRNYEZETVÉDELLEM	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036			
KÖZLEKEDÉS					
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T/09-0408			
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408			

#### MEGJEGYZÉS:

X - 2022. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSBAN ÉRINTETT SZAKÁG

C	24
3.3.É.Ü	700
C	24
3.3.É.Ü	1200



# III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

## III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. Környezeti hatások és feltételek
2. A hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
3. Örökségvédelem
4. A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
5. Új beépítésre szánt terület kijelölésének igazolása

# 1. Környezeti hatások és feltételek

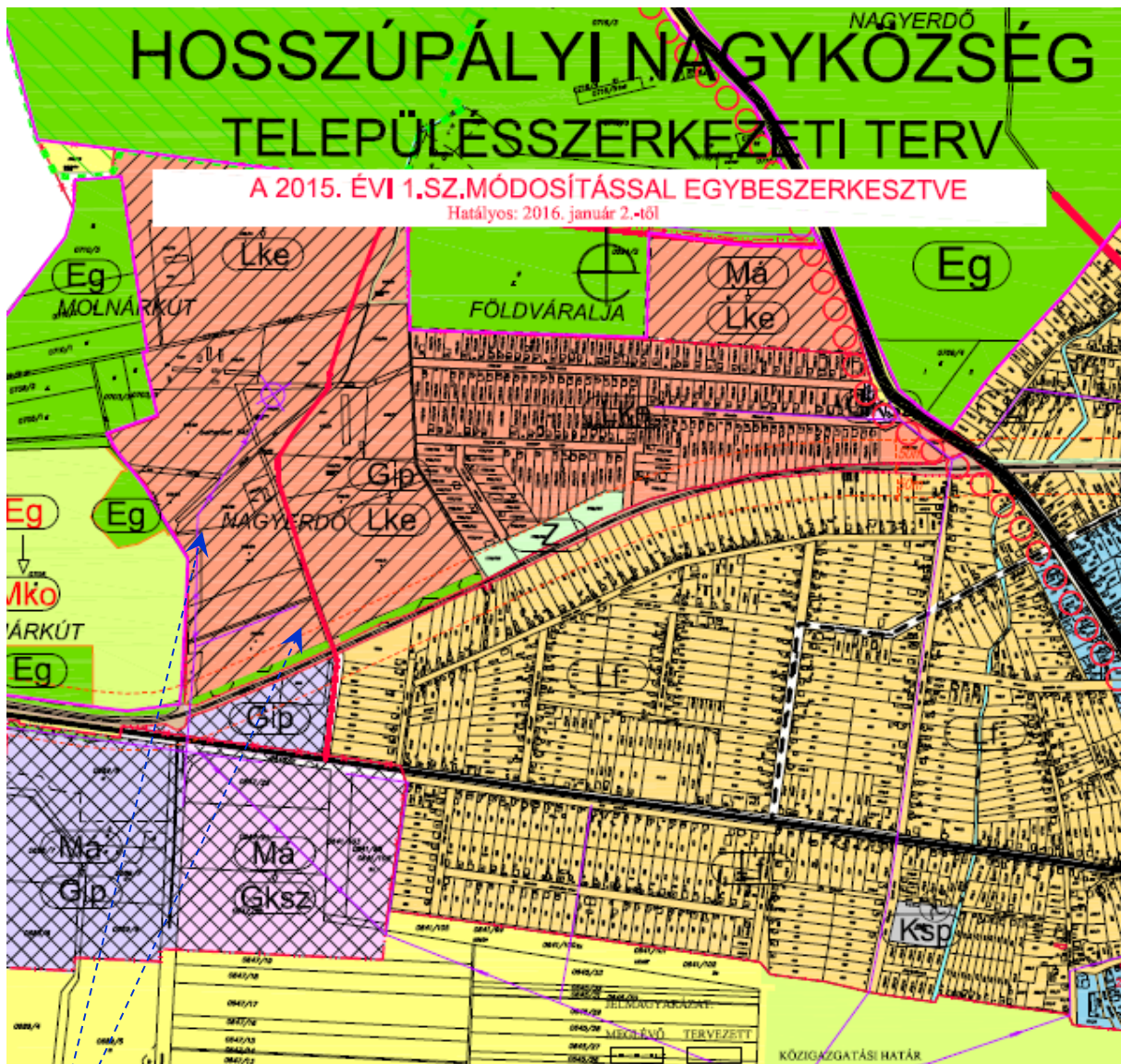
Hosszúpályi szabályozási terve, lakossági, az érintett ingatlan tulajdonosok kezdeményezésére, a belterület északnyugati részén, korábban fejlesztésre (új lakóterület létesítésére) kijelölt területen elhelyezkedő 3.3.- jelű tömböt érinti. A tömb szabályozásának változása az alábbi környezeti hatásokkal jár.

- a) A tömb belső, déli részének feltárására korábban tervezett kiszolgáló utca elhagyásra kerül. Az 545/33 Hrsz-ú ingatlan, mely a tömb közel felét teszi ki, egy tulajdonban van. A tulajdonos egyelőre nem kívánja a területet felosztani, így a kiszolgáló út is felesleges számára. A meglévő „b” alrészlet szerinti magánútról kívánja azt a telekrészt megközelíteni, melyet erdőművelésből kivon, és ahol lakóházat épít. A terület többi része egyelőre erdőművelési ágban marad, de tervezett kertvárosi építési övezeti besorolása a hatályos terv elhatározása szerint megmarad. Az eredeti fejlesztés is megvalósítható, de az érintett tulajdonostól szándékától függ e fejlesztés. A környezetre vonatkozóan, ez semmilyen káros következménnyel nem jár. Valószínűsíthető, hogy a meglévő erdőterület nagyobb arányban marad fenn, hiszen a tulajdonosa egyelőre egybefüggő erdős ingatlanként kívánja lakókörnyezete részeként hasznosítani.
- b) A tömb belső, északi részének, pálinkafőző körüli köríves úttal történő feltárására korábban tervezett, kiszolgáló utca elhagyásra kerül. Az érintett telektulajdonosok számára, a tervezett kiszolgáló utca csak korlátozást jelent. A terület hatályos szabályozási terv szerinti feltárására nem tartottak igényt. A korábban tervezett feltáró utca a pálinkafőző ingatlanát jelentősen károsítaná, míg a másik 454/34 Hrsz-ú nagyméretű ingatlan tulajdonosa a terület ilyen módon történő feltárást ugyancsak nem igényli.)
- c) A régi pálinkafőző ingatlana, valóságban nem a földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatáron van lekerítve. A kerítés helye a megfelelő, mert a hivatalos telekhatár a használt és részben kiépített út területébe esik bele. Emiatt a szabályozási terv ehhez igazodva kerül módosításra. A valóságban út használatú telekrész közterületté válik.
- d) A tömb északi szélén elhelyezkedő parkosított terület környezetében, a szabályozási terv a valós alaptérképhez, állami alapadatokhoz lesz igazítva - pontosítva.)
- e) A hatályos szabályozási terv szerinti észak-déli irányú gyűjtőutat változatlan formában hagyja a szabályozási terv, de a gyűjtőút nyugati oldalán korábban kijelölt 6 méter szabályozási szélességű (gyalogos- kerékpáros forgalomra szánt) önálló közlekedési terület elhagyásra kerül. (A gyalogos- kerékpáros közlekedés, a 18 méteres szabályozási szélességű területen belül is megvalósítható. Az önálló 6 méter szélességű közlekedési terület kisajátítással történő megszerzését az is nehezítette volna, hogy az 545/33 Hrsz-ú ingatlan szélén, közel 100 méter hosszon, értékes épített kerítést kellett volna kisajátítani-, lebontani.
- f) A tömb délkeleti sarkán egy kis közpark kerül kialakításra, a hatályos szabályozási terven tervezett kertvárosias lakóterületből leválasztva. (A hatályos jogszabály alapján, új beépítésre szánt területnek minősül, a tervezett kiszolgáló utcák, utcaszélesítések elhagyása, ha azok a környezetében lévő beépítésre szánt területek részévé válnak. Emiatt a beépítésre szánt terület növekmény 5 %-ának megfelelő zöldterületet kellett kijelölni.)
- g) A 3.3c-jelű tömb rész, melyet a hatályos szabályozási terv „Lke-1”-jelű építési övezetbe sorolt, a tömb északi részével azonos „Lke-2” építési övezetbe kerül átsorolásra. A tömböt



## 2. A hatályos Településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A Hész. 2022. évi 1. sz. módosítása, a településszerkezeti tervet nem érintik. A módosításra tervezett területek a hatályos településszerkezeti tervben kertvárosias lakóterületként vannak lehatárolva, melyen belül a zöldterületek, kiszolgáló utak külön nem szerepelnek, így azok kisebb módosításai sem jelennek meg a szerkezeti terven. A területen belüli települési gyűjtőút funkcióját és helyét tekintve változatlan.

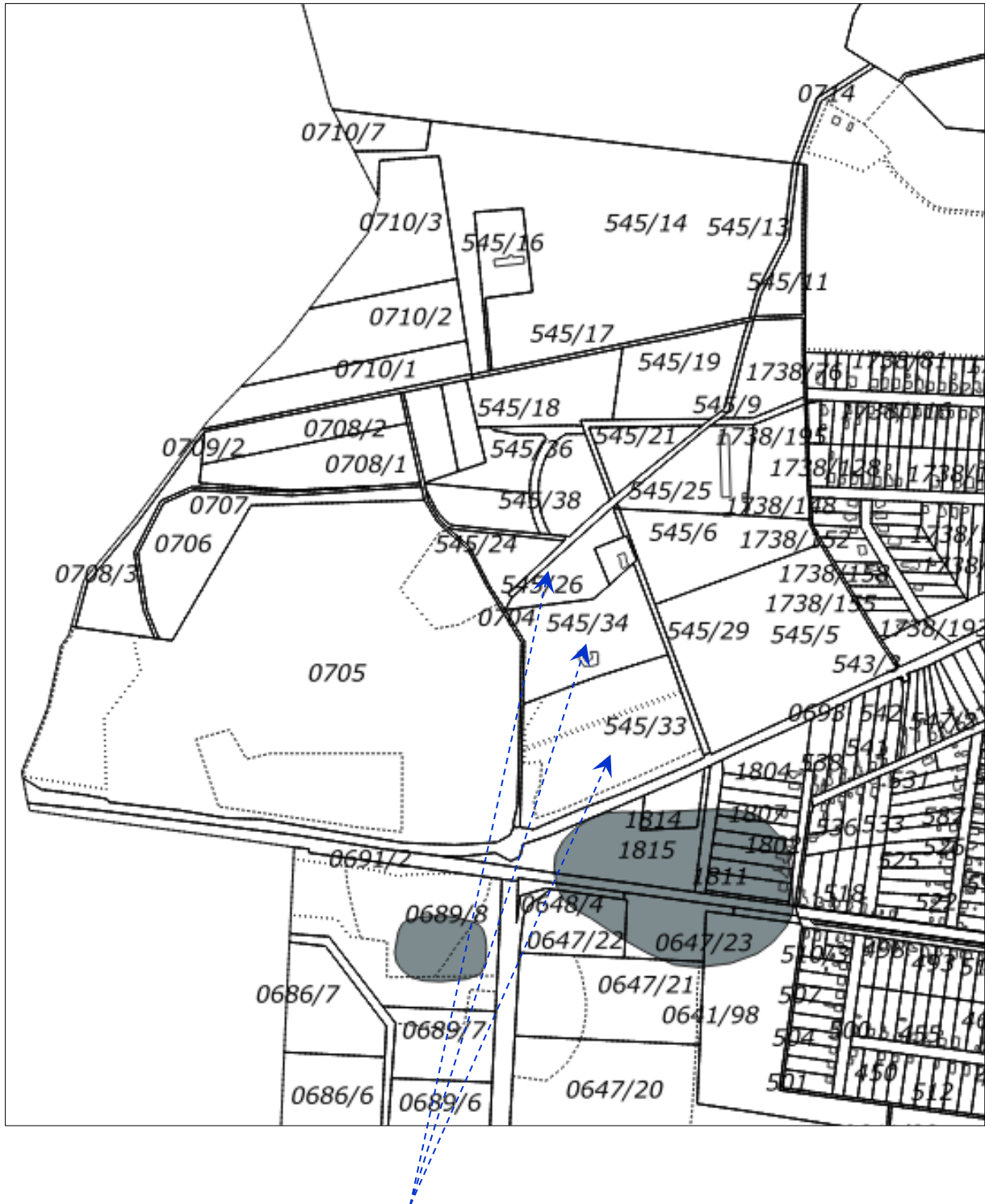


*Hosszúpályi hatályos Településszerkezeti tervének részlete*

A szabályozási termódosítással érintett 3.3.-as jelű tömb

Tekintettel arra, hogy a településszerkezeti terv szerinti felhasználás változatlan, a Biológiai aktivitásérték változását a vonatkozó jogszabály alapján, nem kell elvégezni. (A kiszolgáló utak kertvárosias lakóterületté válása és új zöldterület kijelölése a BIA egyértelmű növekedésével jár!

### 3. Örökségvédelem, a településképi rendelettel való összhang



Hosszúpályi 2022. évi 1. sz. módosításával érintett 3.3. –jelű tömböt, régészeti nyilvántartásba felvett terület nem érinti. (Régészeti nyilvántartás: szürke színű terület.)

Az érintett területen belül más örökségi érték sem található. Az egykori vágóhív építészeti értéket nem képvisel, de a módosítás az épületet nem érinti.

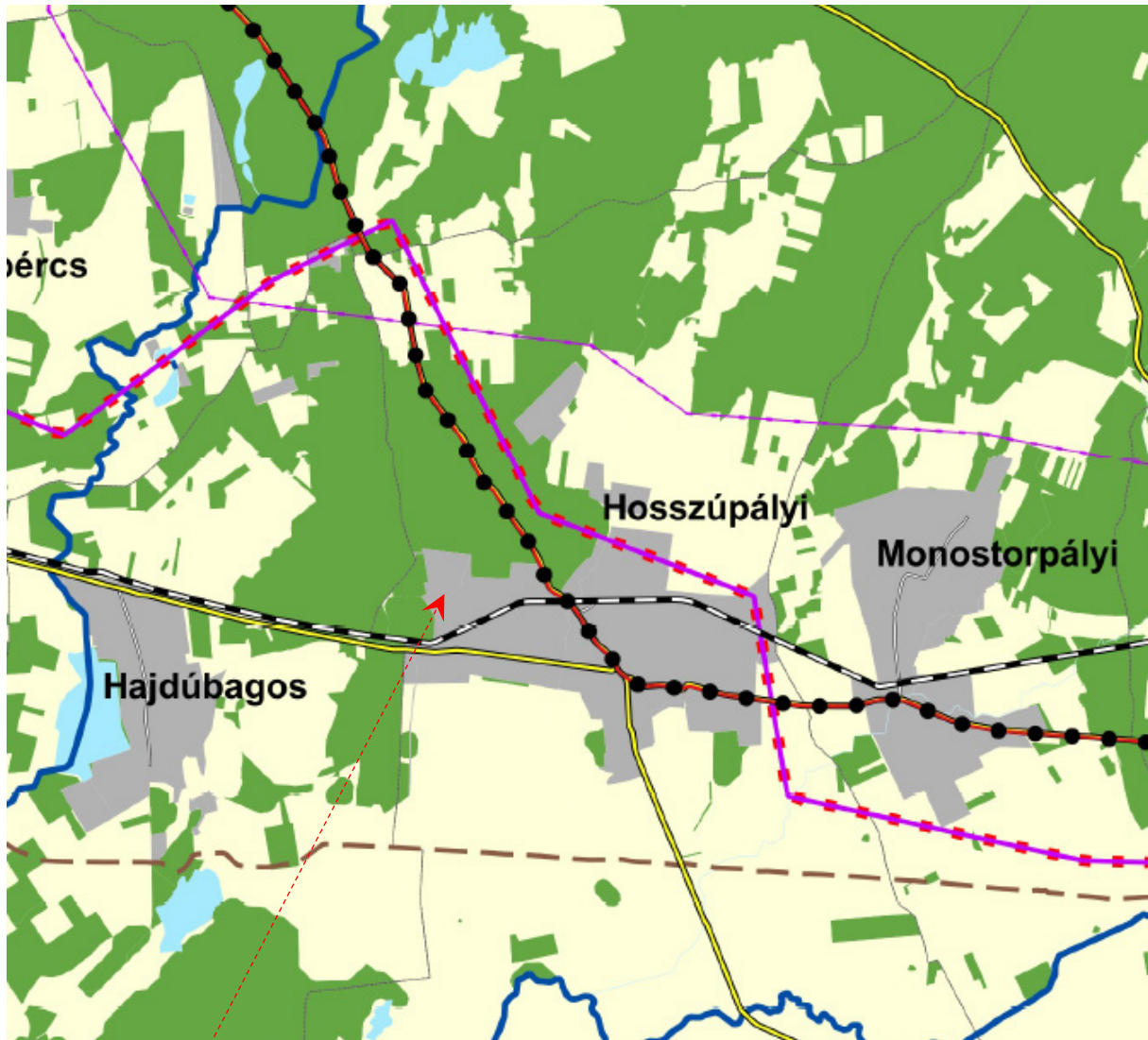
A tervezett módosítás jellege (tervezett kiszolgáló utca, utcaszéleítés elhagyása, a településképi rendeletet nem érinti.)



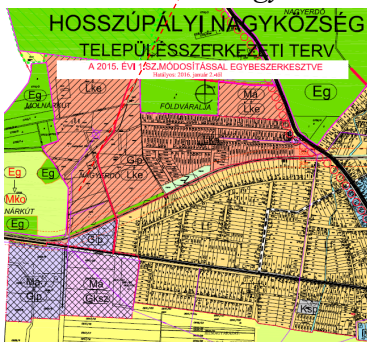
## 4. A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

### a) A Megyei Területrendezési terv térségi szerkezeti tervével való összhang:

A felsőbb szintű tervekkel való egyezőség vizsgálata szempontjából a megyei közgyűlés által elfogadott Megyei Területrendezési tervet is vizsgálni szükséges. A Településrendezési terv 2022. évi 1. számú módosítása során tervezett változás, a megyei TrT vonatkozásában változást nem eredményeznek. A módosításra települési térségen belül kerül sor.



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







A módosítással érintett területet a megyei területrendezési terv, mint „települési térség”-ként tünteti fel, figyelembe véve a hatályos Településrendezési terv szerint lakóterület fejlesztést. Ebből következően, az önkormányzat képviselő testületének jogában áll, az esetleges térségi övezeti érintettségeket nem figyelembe venni, attól indoklással eltekinteni.



## 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


Közúti híd

-  Meglévő

Közúti határátkelő



-  Meglévő
-  Tervezett

Nagysebességű vasútvonal


-  Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya


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

Földgázzállító 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

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

VTT-tározó

-  Tervezett

1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény


-  Meglévő

Hulladékgazdálkodás


Térségi hulladékkezelő


-  Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

-  Meglévő

### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

 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 módosítással érintett területeket (az „új” megyei övezetek kivételével, melyek Hosszúpályi teljes közigazgatási területére vonatkozóan lettek megállapítva) az országos, vagy térségi övezetek, az alábbiak szerint érintik.

**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 („kevésbé érzékeny terület”)
- 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  
(Létavértesi)
- 3/13. A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete
- ~~3/14. —~~
- 3/15. Csillagos égbolt park övezete

A szaggatott aláhúzással megjelölt országos, vagy térségi övezetek érintik Hosszúpályi igazgatási területét, melyek közül a folyamatos vonallal aláhúzottak, a jelen településrendezési tervmódosítással érintett területet is érintik. A felsőbb szintű tervekkel való egyezőséget e megyei Területrendezési tervben meghatározott övezetek esetében szükséges igazolni.

A tervezett módosítás területét, az egész igazgatási területet érintő övezetek kivételével, csak egyetlen övezet, a „Vízminőség-védelmi terület övezete” érinti. mint „kevésbé érzékeny terület”. Ebből jelen módosítás során kötelezettség nem keletkezik.

Az „új” térségi övezet (városkörnyéki településegységek övezete) az igazgatási területre általános érvénnyel vonatkozik, konkrét területlehatárolás nélkül.

**A városkörnyéki településegységek övezete**

Az övezeti előírások a Településfejlesztési Konceptióval, az Integrált Településfejlesztési Stratégiával kapcsolatosan tartalmaznak előírásokat, a Településszerkezeti tervvel, Helyi építési szabályzattal kapcsolatban nem!

Ásványi nyersanyagvagyon övezetébe tartozó területet a módosítás nem érint.



**OTrT:**

**11. A térségi övezetek lehatárolása**

**22. §**

*A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.*

*A mérlegelésnél az e törvényben és a megyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.*



Ökológiai hálózat övezete a módosuló területet nem érintik.



A vízminőségvédelmi terület övezete a alapján „kevésbé érzékeny terület”



Ökológiai hálózat övezete a módosuló területet nem érinti.



Erdők övezete a módosuló területet nem ugyancsak nem érinti.

## 5. Új beépítésre szánt terület kijelölésének igazolása

Hajdúsámson Településrendezési eszközök 2021. évi 2. számú módosítása során az „a”-jelű és területegység esetében, a hatályos településrendezési eszközökben szereplő gyűjtőút elhagyása, a korábban korlátozással érintett ingatlanok ezzel összefüggésben falusias lakóterületté történő átsorolása miatt, továbbá a „b”-jelű területegység esetében a tömbbelső feltáró út nyomvonalának módosítása következtében új beépítésre szánt különleges terület került kijelölésre.

Az „újnak” számító területek valójában olyan lakóingatlanok, melyek egy része jelenleg is beépített lakóingatlan, de a módosítás következtében nem szükséges kisajátítani és közlekedési területként felhasználni őket. Más részük magán tulajdonban lévő, lakóingatlan, melyek beépítésére a hatályos szabályozási tervben elhatározott útépités miatt nem kerülhetett ezidáig sor.

Új beépítésre szánt terület megfelelőségének igazolása, a 2018. évi CXXXIX. törvény 8. fejezete, 12.§ alapján szükséges.

### 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

*12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

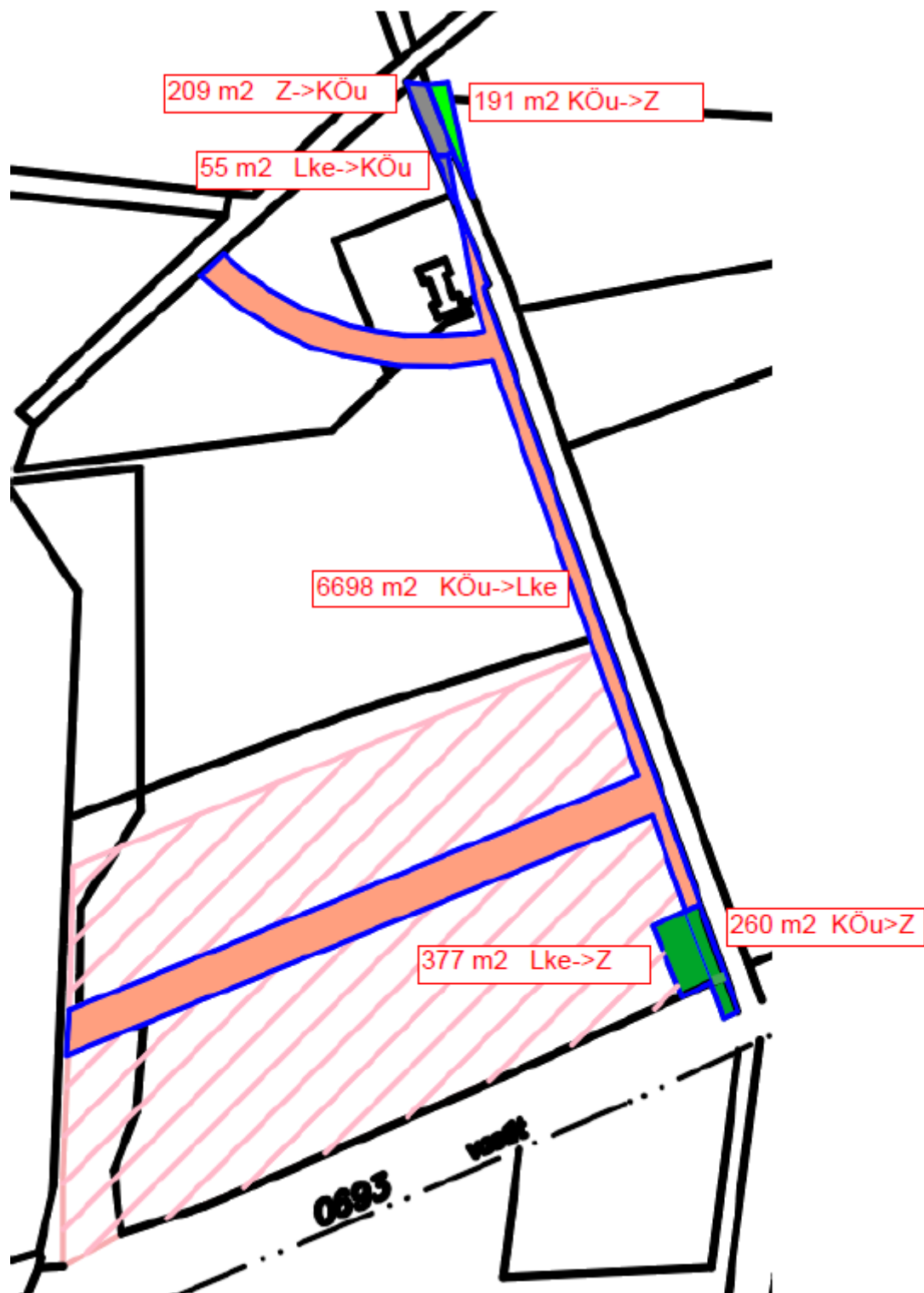
- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.*

*(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*

*(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet,  
– gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*

Hosszúpályi Településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. számú módosítása során,

Az új beépítésre szánt területeket, az ábrán narancssárgával jelzett területek jelentik, ahol tervezett kiszolgáló utcák és önálló gyalogút kerül átsorolásra, kertvárosias lakóterületi felhasználásba.



Új beépítésre szánt terület összesen:  $6698 - 55 - 377 = 6266 \text{ m}^2$

A jogszabály szerint biztosítandó új zöldterület:  $6266 \times 0,05 = 314 \text{ m}^2$

Kijelölt új zöldterület:  $191 + 260 + 377 = 828 \text{ m}^2 > 314 \text{ m}^2$ , tehát az feltételnek a módosítás megfelel!



Az előírás betartásával kapcsolatos igazolás:

(1a) Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez.

E feltétel teljesül.

(1b) A beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

E feltétel teljesül.

(1c) A települési térségben nincs olyan használaton kívül került, vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

Az új terület kijelölésének célja nem a lakóterületek mennyiségének növelése, hiszen meglévő beépített, vagy korábban beépíthető ingatlanok korlátozásának megszüntetéséből (tervezett út elhagyásából, illetve kisebb szabályozási szélesség meghatározásából.) adódik.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet,

Új beépítésre szánt terület összesen:  $6698 - 55 - 377 = 6266 \text{ m}^2$

A jogszabály szerint biztosítandó új zöldterület:  $6266 \times 0,05 = 314 \text{ m}^2$

Kijelölt új zöldterület:  $191 + 260 + 377 = 828 \text{ m}^2 > 314 \text{ m}^2$ , tehát az feltételnek a módosítás megfelel!

DOKUMENTUMOK: