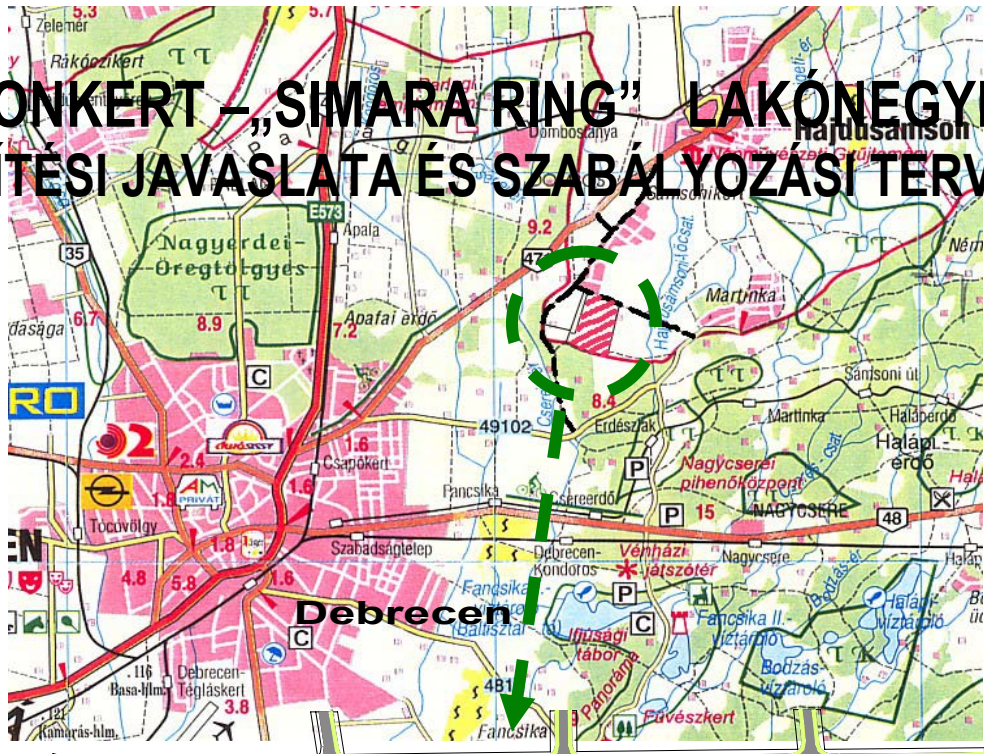


SÁMSONKERT – „SIMARA RING” LAKÓNEGYED BEÉPÍTÉSI JAVASLATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE





CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245
Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732
Email: civisterv @ civisterv.hu

SÁMSONKERT- „SIMARA RING” LAKÓNEGYED BEÉPÍTÉSI JAVASLATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT-1-09-0016/2001.

Településtervező munkatárs:

Baglyos Szabolcs
TT2-09-0582/2003

Víz– csatorna– gáz– közmű
vezetőtervező

Szabó Lóránt (Galog Bt.)
V4dg-, V3ag-1(06)/09-0408

Villamosenergia, hírközlés
vezetőtervező:

Rutkovszky László
SZV-614/88.

Közlekedéstervező:

Dráviczki Imréné

A dokumentáció tartalmi helyességéért és az aláírások hitelül:

D e b r e c e n, 2006. április hó

Zsemberi István
Ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

- Küzletlap
- Tartalomjegyzék
- Műszaki leírás

0. BEVEZETÉS

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. Beépítési javaslat (Környezetalakítási és tájrendezési terv)
2. Közműfejlesztések (Vízi- és energia közművek.)
3. Közlekedésfejlesztés (Útépités, gyalogos- és kerékpáros közlekedés, tömegközlekedés.)

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. Építési szabályzat (A Helyi Építési Szabályzat tervezett kiegészítései, módosítása.)
2. Szabályozási terv

TERVLAPOK ÉS RAJZOK JEGYZÉKE:

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

-	Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből	A/4 szövegközi
-	Környezeti kapcsolatok	A/4 szövegközi
A-1	Alaptérkép	A/3 szövegközi
B-1	Beépítési javaslat	M=1:2000+A/3
T-2/a	Közlekedésfejlesztés	A/3
T-2/b	Közúti mintakeresztszelvények	M=1:200
T-3	Felszíni vízelvezetés fejlesztése	A/3
T-4	Ivóvízellátó hálózat fejlesztése	A/3
T-5	Szennyvízelvezető hálózat fejlesztése	A/3
T-6	Gázellátó hálózat fejlesztése	A/3
T-7	Elektromos ellátó hálózat fejlesztése	A/3
T-8	Hírközlő hálózat fejlesztése	A/3

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Sz-3	Szabályozási terv	M=1:2000
------	-------------------	----------

0. BEVEZETÉS

Hajdúsámson településrendezési tervének készítésekor továbbtervezésre lett kijelölve, a Sámsonkert délkeleti szomszédságában lévő beépítetlen, erdők által övezett terület, melynek címadója a terület északi részén lévő „Simara ring”, melyen autó terepversenyeket rendeztek, illetve amely ezen igények szerint lett kialakítva. A rendszeresen megtartott versenyek zavarták a közeli lakóterületek nyugalmaát. A lakossági panaszok, melyek az autópálya megszüntetésére irányultak, szerencsére találkoztak a tulajdonosok azon szándékával, hogy új lakónegyed (lakóparkot) alakítsanak ki a területen.

A tervezésre szóló megbízást a tulajdonosok felkérésére Hajdúsámson Város Önkormányzata adta.

Első ütemben a terület beépítését tisztázó beépítési javaslat készült el, mely bemutatásra került a telektulajdonosok közössége, a városfejlesztési bizottság, és a képviselőtestülete előtt is.

A beépítési javaslatot alapul véve készült el a lakónegyed szabályozási terve, és terület építési szabályzata, mely a város egészére vonatkozó Helyi építési szabályzat kiegészítését, szükséges korrekcióit tartalmazza.

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1.) BEÉPÍTÉSI JAVASLAT (KÖRNYEZETALAKÍTÁSI ÉS TÁJRENDEZÉSI TERV)

A tervezett új lakónegyed Hajdúsámson igazgatási területén, a Debreceni közigazgatási határhoz csatlakozva helyezkedik el. Hajdúsámson és Debrecen a lakóterület nyugati széléhez közel tervezett gyűjtőúton közelíthető meg. Északi irányban a Hajdúsámson városhoz tartozó Sámsonkerti lakóterülethez közvetlenül csatlakozik, míg déli irányban 2,5 km hosszú közúton lehet eljutni a Debrecen Martinka közötti összekötő útig, amelyen néhány percnyi autózással elérhető Debrecen.

Hajdúsámson Város új településrendezési terve kertvárosias lakóterületként való fejlesztésre jelölte, az erdőterületek által közrefogott, szép természeti környezetben található területet. A hatályos rendezési terv szabályozási terv készítését írja elő a jelenleg még beépítetlen területre. Az egyedi övezeti előírásokat igénylő szabályozás kellő megalapozottsága érdekében, azt megelőzően beépítési- fejlesztési javaslat készült. E beépítési javaslat hivatott bemutatni a terület tervezett beépítését, a javasolt telekalakításokat. A terület tulajdonosainak elvárása, hogy igényes beépítés készüljön. Szélesebb és kevésbé mély telekosztással, ahol állattartás, és más lakóterületen egyébként megengedett kézműipari tevékenység nem folytatható.

A beépítésre szánt terület 43,4 ha (434 000 m²). A területen 322 db családi házas ingatlan, továbbá 93 db sorház jellegű lakóépület, összesen 415 db lakás került elhelyezésre. A tervezési terület északi és déli oldalon határoló kelet-nyugat irányú gyűjtőutakon keresztül közelíthető meg. A lakónegyedet feltáró úthálózat közel észak- déli irányú. A terület súlypontjában mintegy 1 ha területű park létesül, mely a városrész központját is alkotja, a körülötte kialakuló sorházas beépítéssel. Az itt létesülő lakóházak fsz+1 emeletes beépítéssel is megépíthetők, annak érdekében, hogy a földszinten a városrész ellátását szolgáló kereskedelmi- szolgáltató egységek is létesülhessenek.

Fontos, és hangsúlyos szerkezeti jellegzetessége lesz a lakónegyednek, a városközpontból kelet és nyugat irányban kivezető gyalogos- kerékpáros sétány. Ezen a sétányon nyugati irányban egy 4,0 hektár nagyságú pihenő- sport területig és ahhoz csatlakozó kisebb erdőterületig, keleti irányban pedig egy jelentős méretű erdőterületig lehet eljutni.

A lakónegyeded beépítését meghatározó családi házas beépítésű ingatlanok átlagosan 20 méter szélességűek és 30 méter mélységűek.

A sétányt, és a városrészközpontot övező sorházas (kistársasház) épületeket, a sétányt és a városközpont magját képező parkot egységes építészeti megfogalmazással, lehetőleg egy beruházás keretében célszerű megvalósítani, mely kellő biztosítékot jelentene az igényes és vonzó környezet kialakulására.

2.) KÖZMŰFEJLESZTÉSEK

IVÓVÍZELLÁTÁS

Hajdúsámsonban közüzemi vízmű és vízhalózat üzemel. A szükséges ivóvizet 3 db mélyfúrású kút biztosítja. A kutak vize határérték közeli vasat tartalmaz.

Víztermelési technológia: az I. sz. kút vizét búvárszivattyúval a 200 m³-es térszíni tárolóba nyomják és ülepítik. Az ülepített víz a másik 200 m³-es térszíni tárolóba jut. Innen a hálózati szivattyúk nyomják a hálózatba. A szükséges nyomást hidrofortartályok biztosítják.

A II. és III. sz. kút közvetlenül a hálózatra dolgozik. A III. sz. kút a vízműtelep térszíni tárolóinak feltöltésére is kapcsolható. A kutak vizének tisztítási technológiája nincs megoldva.

A vízmű üzemeltetési engedély száma: Ht 147-7/II/1988.

Vízikönyv száma: Kösely VIII/1242.

Kapacitás adatok:

Kutak víztermelése

I. sz. kút

Kitermelhető vízmennyiség: 568 dm³/min = 450 m³/22 h

Kút szivattyú: SP-35-8 660 m³/22 h

II. sz. kút

Kitermelhető vízmennyiség: 600 dm³/min = 792 m³/22 h

Kút szivattyú: SP-35-8 766 m³/22 h

III. sz. kút

Kitermelhető vízmennyiség: 730 dm³/min = 968 m³/22 h

Kút szivattyú: D-14-9 939 m³/22 h

Kutakból kitermelhető vízmennyiség összesen: 2210 m³/22 h

Kútszivattyúk kapacitása összesen: 2365 m³/22 h

Hálózati szivattyúk:

3 db Tta-42/IV (ebből 1 db tartalék) 2 x 1109 m³/22 h

Tározók

2 db térszíni tározó 200 m³/db

2 db hidrofor

8000 l/db

Vízmű mértékadó kapacitása:
(üzemeltetési engedély szerint)

1772 m³/d

Vízfogyasztás

Napi átlagos vízfogyasztás

584 m³/d

Napi legnagyobb vízfogyasztás

1217 m³/d

Napi legkisebb vízfogyasztás

218 m³/d

Éves vízfelhasználás

213.018 m³/év

A településen körvezetékes kialakítású hálózat üzemel DN 80-100 jellemző mérettel. Hajdúsámson vízműve látja el ivóvízzel Sámsonkert és Martinka településrészeket is.

A közös hálózaton ivóvíz vételezésére közkutak, a tűzoltáshoz szükséges víz biztosítására altalaj, valamint talaj feletti tűzcsapok vannak felszerelve, amelyekkel a hálózat mosatása is elvégezhető.

Hajdúsámson hálózata részben ac nyomócsövekből, részben KPE és KM PVC csövekből épült meg, Sámsonkert és Martinka hálózata KPE és KM PVC csövekből valósult meg.

A vízmű a jelenlegi vízigényeket kielégíti.

Vízigény számítás

Hajdúsámson

Lakosság: 10000 fő

Napi átlagos vízmennyiség:

$$Q_{\text{dátl}} = 1500 \text{ m}^3/\text{d}$$

Napi legnagyobb vízmennyiség:

$$Q_{\text{dmax}} = 2700 \text{ m}^3/\text{d}$$

Szükséges tározótérfogat

Napi vízszükséglet 20 %-a

$$Q_t = 1500 \times 0,2 = 300 \text{ m}^3$$

Sámsonkert

Lakosság: 1800 fő

Napi átlagos vízmennyiség:

$$Q_{\text{dátl}} = 234 \text{ m}^3/\text{d}$$

Napi legnagyobb vízmennyiség:

$$Q_{dmax} = 421 \text{ m}^3/\text{d}$$

Szükséges tározótérfogat

Napi vízszükséglet 20 %-a

$$Q_t = 234 \times 0,2 = 47 \text{ m}^3$$

Martinka

Lakosszám: 1000 fő

Napi átlagos vízmennyiség:

$$Q_{d\text{átl}} = 130 \text{ m}^3/\text{d}$$

Napi legnagyobb vízmennyiség:

$$Q_{dmax} = 234 \text{ m}^3/\text{d}$$

Szükséges tározótérfogat

Napi vízszükséglet 20 %-a

$$Q_t = 130 \times 0,2 = 26 \text{ m}^3$$

Lakópark Sámsonkert

Lakosszám: 1200 fő

Fajlagos vízmennyiség: $130 \text{ dm}^3/\text{fő},\text{d}$

Évszakos egyenetlenségi tényező: $\beta = 1,8$

Napi átlagos vízmennyiség:

$$Q_{d\text{átl}} = 1200 \text{ fő} \times 130 \text{ dm}^3/\text{fő},\text{d} = 156 \text{ m}^3/\text{d}$$

Napi legnagyobb vízmennyiség:

$$Q_{dmax} = \beta \times Q_{d\text{átl}} = 1,8 \times 156 \text{ m}^3/\text{d} = 281 \text{ m}^3/\text{d}$$

Legnagyobb órai vízigeny:

$$Q_{hmax} = 0,08 \times Q_{dmax} = \begin{array}{l} 22 \text{ m}^3/\text{h} \\ 375 \text{ dm}^3/\text{min} \\ 6 \text{ dm}^3/\text{s} \end{array}$$

Szükséges tározótérfogat

Napi vízszükséglet 20 %-a

$$Q_t = 156 \times 0,2 = 28 \text{ m}^3$$

A három településrész együttes vízigenye.

$$Q_{d\text{átl}} = 1500 + 234 + 130 + 156 = 2020 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{dmax} = 2700 + 421 + 234 + 281 = 3636 \text{ m}^3/\text{d}$$

A vízbázis meghatározásához 10 % hálózati veszteséggel is számolni kell.

A vízigény számítás alapján megállapítható, hogy a vízművet a lakópark beépülése előtt bővíteni kell a jelenlegi 1772 m³/d értékről legalább 3000 m³/d értékre. Ezt megelőzően szükséges fejleszteni a vízkezelési technológiát a magas vastartalom miatt. A most közvetlenül hálózatra dolgozó kutak vizét a vízműtelepre kell vezetni, ahol a szükséges vízkezelő, víztisztító berendezések elhelyezhetők.

A megfelelő nyomásviszonyok biztosíthatósága miatt – figyelemmel Sámsonkert és Martinka ellátására is - javasolható egy 500 m³-es magastározó telepítése a település magaspontján. A térszíni tározókapacitás megfelelő.

A vízellátó rendszer fejlesztése során törekedni kell a zsákvezetékek átkötéssel történő megszüntetésére.

A lakóparkban a meglévő, és az ÁRT-ben tervezett ivóvíz nyomóvezetékekhez csatlakozva körvezetékes kialakításban ivóvíz nyomóhálózatot kell létesíteni. A tűzoltáshoz szükséges oltóvíz biztosítására a nyomóvezetékre föld feletti tűzcsapokat kell beépíteni.

SZENNYVÍZELVEZETÉS ÉS ELHELYEZÉS

Hajdúsámsonban a központi részen üzemelő gravitációs szennyvízhálózat van kiépítve. Sámsonkertben és Martinkán jelenleg nincs szennyvízcsatorna rendszer.

A gravitációsan összegyűjtött szennyvizet egy közbenső, és egy végátemelő juttatja a szennyvíztelepre. A szennyvíztisztítási technológia: kétszintes üleptető, és 3 db sorba kapcsolt fakultatív tó. Itt történik a folyékony hulladék kezelése is, amelyet szippantókocsival szállítanak ide. A szennyvíziszap kezelése szikkasztóágyakban történik.

A tisztított szennyvíz befogadója a H-2 jelű csatornán keresztül a Sámsoni főcsatorna.

A kiépített csatornahálózat hossza 4567 m, bekötések száma 63 db, ebből házi bekötés 44 db.

A tisztítótelep mértékadó kapacitása $300 \text{ m}^3/\text{d}$, terhelése jelenleg $45\text{-}50 \text{ m}^3/\text{d}$.

A szennyvízelvezető rendszer fejlesztését javasoljuk a meglévő üzemelő hálózat felhasználásával Hajdúsámsonban is, Sámsonkertben is, és Martinkán is. A terület sík jellege miatt a gravitációs rendszer kiépítése mellett közbenső és végátemelőkre is szükség lesz.

Hajdúsámsonban a Keviterv Plusz Kft Szolnok jelenleg készíti a szennyvízcsatorna rendszer vízjogi engedélyezési tervét. Ugyancsak ez a cég készíti Sámsonkert szennyvízelvezető rendszerének tendertervét is. A két település szennyvízelvezető rendszerének megvalósításához ISPA pályázaton pénzt nyertek. Martinka nem része a pályázatnak.

Az elkészült tenderterv szerint Hajdúsámson szennyvízelvezető rendszerét fejleszteni kell a meglévő rendszer felhasználásával a teljes csatornázottság eléréséig. A településen keletkező szennyvizet a meglévő végátemelő gépcserével juttatja el Sámsonkert tervezett gravitációs szennyvízelvezető rendszerébe, ahonnan végátemelővel a Debrecen város szennyvízelvezető rendszerébe való bevezetéssel jut el mindkét település szennyvize a debreceni tisztító telepre. Ebből következik, hogy Sámsonkert szennyvízelvezető rendszerének megépülése előfeltétele Hajdúsámson szennyvízcsatorna hálózat bővülésének, ezeknek egy időben kell megvalósulni. Sámsonkertben is gravitációs csatornarendszer van tervezve közbenső és végátemelők köz-beiktatásával.

A meglévő szennyvíztisztító telep a tervezett fejlesztések megvalósulása után feleslegessé válik.

A lakóparkban gravitációs szennyvízelvezető rendszert kell kiépíteni egy átemelővel. Az átemelőt a lejtésviszonyok miatt a lakópark közepén célszerű megépíteni. A nyomott szennyvíz vezetékét a Sámsonkertben tervezett gravitációs rendszer legközelebbi pontján lehet csatlakoztatni. Természetesen ennek megépülése előfeltétele a lakópark szennyvízelvezető rendszer működésének.

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS

Sámsonkert a Kondoros vízgyűjtő területéhez tartozik. Keleten az önkormányzati kezelésű Sámsoni főcsatorna, nyugaton a társulati kezelésű Diósvári csatorna határolja, ezek a belterületről lefolyó vizek befogadói.

A település a Nyírség dombvonulatának határán fekszik, felszínére a mozgékony domborzat jellemző, 126,0 és 144,0 mBf magasságok között.

Talajára a futóhomok a jellemző jó vízelvezető és szikkasztó képességgel. A belterületen emiatt nincsenek vízelvezető csatornák kiépítve, a lehulló csapadék elsikkad. Csak nagyobb záporok esetén keletkeznek a mélyedésekben időszakos vízállások, amelyek rövid idő alatt elsikkadnak.

Az úthálózat szabályozásával a felszíni vízelvezetést is meg kell oldani. A lakónegyed felszíni vízelvezetését, mivel viszonylag sűrű telekosztás készül, az útburkolat elhelyezett zárt csapadékvíz elvezető csatornarendszerrel terveztük megoldani. A központ környezetében, és a gyalogos sétány mellett, rácson folyóka rendszer épül ki.

A lakónegyed északi és déli oldalán lévő befogadó, tervezett nyílt földmedrű árok.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

Hajdúsámson földgázellátása a Bököny térségében haladó Összefogás gázvezetékéről van biztosítva 64 bar nyomású vezeték kiépítésével a Hajdúsámson Szatmári u végén telepített 10000 m³/h kapacitású gázátadó állomásig. A gázátadó állomás szekunder oldalán kétirányú csatlakozás épült ki, egyik csatlakozás látja el a gázátadó állomás mellé épített gázfogadón keresztül Hajdúsámson, a másik csatlakozás tovább épült Nyírmártonfalva irányába.

A Hajdúsámsoni gázfogadó állomás 8/3 bar nyomású, kapacitása 3765 m³/h.

A településen belül középnyomású hálózat épült ki egyedi nyomásszabályozással.

A gázfogadó állomás, és a hálózat az igényeket kielégíti, a hálózat bővítésével további gázigények is kielégíthetők.

Sámsonkert földgázellátása a debreceni középnyomású hálózatra a Sámsoni úton csatlakozó Ø 110 KPE vezeték kiépítésével valósult meg. A településen a központi utcákban épült ki elosztó hálózat, amely a gázigények növekedésével bővíthető.

A lakóparkban középnyomású gázelosztó hálózatot kell kiépíteni a meglévő, és az ÁRT-ben tervezett gázelosztó vezetékekhez való csatlakozással.

HŐENERGIA ELLÁTÁS

A földgázelosztó hálózattal nem rendelkező utcákban, vagy a gázbekötéssel nem rendelkező ingatlanok hőenergia ellátását szilárd tüzelőanyaggal lehet megoldani, a konyhai energiahordozó Pb gáz. A szilárd tüzelőanyag a Hajdúsámsonban működő 2 db TŰZÉP telepen szerezhető be, a palackos Pb gáz a Hajdúsámsonban működő gázcseretelepen. A cseretelep 3. kategóriájú, 8000 kg gáz tárolható.

A gázcseretelep havi forgalma:

11,5 kg-os palack	700-800 db
23 kg-os palack	39 db
2 kg-os palack	5 db

A gázcseretelep a környező településeket, zártkerteket is ellátja, heti egyszeri kiszállítás történik Sámsonkertbe és Martinkára, bővítése nem indokolt, a palackos gázellátás a közeli debreceni cseretelepen is megoldható.

ELEKTROMOSENERGIA ELLÁTÁS

a.) 22 kV-os hálózat

A tervezett lakónegyed Hajdúsámson igazgatási területén helyezkedik el, közvetlenül Sámsonkert D-i részéhez csatlakozva.

A közelben Sámsonkert D-i és Ny-i részén van kiépítve 22 kV-os szabadvezetéki hálózat, melyek az ott meglévő TR. állomásokat táplálják. Ezen hálózatok továbbépítésével érhető el a 43,4 ha beépítésre szánt terület.

b.) Energiaigény, TR. állomások

A tervezett területen 415 db lakótelek került kialakításra, ebből 322 db családi házas ingatlan, a többi 93, mely a település központjában helyezkedik el, sorház jellegű beépítésű. Utóbbiak fsz + emelet beépítésűek is lehetnek és a fsz-en az alapellátást biztosító kereskedelmi szolgáltató tevékenység is folytatható.

Energiaigény:

Lakás: $415 \times 10 \times 0,22 = 913 \text{ kW}$

Üzlet: $15 \times 2,5 \text{ kW} = 37 \text{ kW}$

Összesen: 950 kW

A számolt energia igényt 3 db új OTR 20/400 tip. TR. állomással lehet kielégíteni, melyből 2 db a Sámsonkert D-i hálózatra, 1 db pedig a Ny-i hálózatra csatlakozik.

c.) 0,4 kV-os hálózat

Gazdaságosságot is figyelembe véve a kiefeszültségű hálózat kiépítését beton tartóoszlopokkal és kötegelt, szigetelt léghábel vezetékkel javasoljuk kiépíteni 50 mm^2 illetve 95 mm^2 vezeték keresztmetszettel. Épület csatlakozás tetőtartós illetve földkábeles rendszerrel biztosítható.

d.) Közvilágítás

A 0,4 kV-os hálózat tartó oszlopain helyezhetők el az energiatakarékos kompaktcsöves közvilágítási lámpatestek. Lakóutcákban V. kategória, gyűjtőutakon IV. kategória előírásainak megfelelő rendszert kell kiépíteni.

HÍRKÖZLŐ HÁLÓZAT

a.) Telefonhálózat

Hajdúsámsonban 2000-es elektronikus központ üzemel, mely a debreceni körzet gócközpontjaként van nyilvántartva. Ezen központhoz tartozik Sámsonkert is egységes hálózatként.

A tervezett lakónegyed központbővítéssel vagy konténer központ kihelyezésével látható el, melynek gazdaságosságát a kiviteli terv készítésénél lehet elbírálni.

A lakónegyed központjában rendező szekrény vagy konténer központ elhelyezésére helyet biztosítunk.

A földkábeles gerinchálózat nyomvonal helyét szintén biztosítjuk.

A tervezett nyilvános állomások száma: 2 db.

b.) Kábel TV hálózat

A tervezett területen a tulajdonosok összefogásával és hozzájárulásával létesülhet ilyen hálózat. Igény esetén a gerincvezeték a kifeszültségű elektromos hálózat tartóoszlopain helyezhető el.

3.) KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

A lakónegyed feltárása a Sámsonkerti lakóterülethez gyűjtőúttal csatlakozik, a D-i irányban pedig kb. 2,5 km földút (amely Debrecen Város Rendezési Tervében külterületi gyűjtőútként szerepel) kiépítésével a 49 102 sz. Debrecen – Martinka úthoz csatlakozik.

A lakónegyed területén 18 m-es szabályozású (ún. kiemelt lakóútca) és 16 m-es szabályozású lakóútca van tervezve. Ezen utak keresztmetszeti felosztását az M=1:100-as keresztmetszvényeken ábráztuk.

A terület súlypontjában létesülő 1 ha területű park a városrész központja, mely közé épülnek a sorház jellegű társasházak. A társasházak földszintjén lévő kisebb kereskedelmi – szolgáltató egységek többlet várakozóhely igényét a park köré tervezett mintegy 70 db parkoló elégíti ki. A szabályozási szélességen belül a keresztmetszeti felosztás lehetővé teszi várakozó helyek leálló formájában való elhelyezését, természetesen csak azokon az útszakaszokon, ahol gazdaságosan (min: 6 db) el lehet helyezni. A kapubejárók miatt csak a telekosztás tömbjeinek oldalhatárán, vagy a beépítésre nem kerülő (pld. díszpark) felőli burkolatszélhez csatlakoztatva alakíthatók ki a leállók. A lakónegyedet Ny – K irányban kettészelő kerékpáros – gyalogos út díszburkolattal ellátott.

A terület tömegközlekedési eszközzel (autóbusz) ellátása is felmerülhet. A járatok nyomvonala és megállóparok kijelölése magasabbrendű terv vizsgálatának a tárgyát képezi.

Javasoljuk, hogy a távlatban kiépítésre kerülő külterületi gyűjtőutak igénybevételével a Hajdúsámson ill. a Martinka irányába közlekedő autóbuszjáratok közül – a tervezett lakónegyed É-i gyűjtőútján, annak súlypontjában kialakított busz megállópar felhasználásával – egyes járatparok a lakónegyed érintésével közlekedjenek.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Hajdúsámson Város Önkormányzatának... /2005.(.....) sz. rendelete Hajdúsámson Önkormányzati Képviselő- testületének 23/2004.(VI. 3.) sz. rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat módosításáról.

Hajdúsámson Önkormányzatának Képviselő-testülete „az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. Évi LXXVIII. Törvény, valamint „az országos településrendezési és építési követelményekről” szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében, a 23/2004.(VI. 3.) sz. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatát, a következőkben módosítja.

(Jelen rendelet a módosításra kerülő előírásokat tartalmazza. A módosítással nem érintett előírások továbbra is hatályban maradnak.)

I.) A rendelet 1.§.(4) bekezdés (a Hész szerves részét képező rajzi mellékletek felsorolása kiegészül a következő szabályozási tervlappal:

5.sz. melléklet -Sz-3 „Simara ring” lakónegyed szabályozási terv M=1: 2 000

II.) A rendelet 10.§.-ának elnevezése 10/1.§.- ra változik

III.) A rendelet kiegészül a „Simara ring” lakónegyed kertvárosias övezetei új előírásainak helyet adó 10/2. -10/3. §.-al.

Lke-5,5* építési övezet Kertvárosias lakóterület 10/2. §

(1) Az övezete Sámsonkert déli oldala mellett létesülő új lakónegyed központjában kijelölt 6,0-7,5 m közötti építménymagsságú kertvárosias lakóterületek tartoznak.

(2) a) Az övezetben elhelyezhető:

- legfeljebb négylakásos lakóépület. Az Lke-5* övezetben lakások csak akkor helyezhetők el, amennyiben az ingatlanon a helyi lakosság ellátását szolgáló rendeltetési egység is kialakításra kerül.
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

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

- legfeljebb hatlakásos lakóépület. Az Lke-5* övezetben lakások csak akkor helyezhetők el, amennyiben az ingatlanon a helyi lakosság ellátását szolgáló rendeltetési egység is kialakításra kerül.
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

- c) Az övezetben nem helyezhető el:
- szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

- (3) a) Az övezet telkeinek beépítése szabadon álló, 5 méter mélységű előkerttel.
- c) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadon álló épület elhelyezés alkalmazása is megengedett.
- (4) a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettség %	Építmények legnagyobb magasság (m)
		Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Szabadon álló	Lke-5 Lke-5*	550	18	25	30	6,0-7,5**

** Az övezetben előírt legkisebb és legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legkisebb és legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

- (5) - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet:
- A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4. §
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 5. §
 - tartalmazza. 6. §

(6) Az övezetben teljes közművesítettség kötelező.

(7) A megengedett legkisebb zöldfelület, a telekterület 50 %-a

(8) Az övezetben az épületek és kerítések megjelenésére vonatkozó, következő kiegészítő előírásokat is be kell tartani.

- a) Az utcafronti épületeken csak cserépfedés alkalmazható. (Kék és zöld színű tetőhéjazat nem alkalmazható.)
- b) A közterület felőli kerítések elkészítéséhez csak tégl-, beton-, fa, vas tartószerkezet, és deszka-, fémpálcás-, kovácsoltvas kitöltés alkalmazható. Fémlemez megmunkálási hulladék, műanyaglemez nem használható.
- c) Az épületek és kerítések színezéséhez csak a tájegységre jellemző hagyományos, színek használhatók. (Rikító, erős, vagy szokatlan színezés nem alkalmazható.)
- d) A közterületre (közparkokra, sétányra) telekvéggel néző ingatlanok esetében legalább 5 m mélységű hátsókeretet kell elhagyni, melyet gondozott kertként, vagy parkosított területként kell használni, illetve fenntartani.

Lke-6,7 építési övezet
Kertvárosias lakóterület
10/3. §

(1) Az övezete Sámsonkert déli oldala mellett létesülő új lakónegyed központjában kijelölt legfeljebb 4,5 m közötti építménymagasságú kertvárosias lakóterületek tartoznak.

(2) a) Az övezetben elhelyezhető:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület, legfeljebb 2 rendeltetési egységgel.

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

- Az Lke-6 övezetben legfeljebb 6 lakásos lakóépület.
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

c) Az övezetben nem helyezhető el:

- gazdasági és kézműipari épület, állattartó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(3) a) Az övezet telkeinek beépítése szabadon álló, 5 méter mélységű előkerttel.

c) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadon álló épület elhelyezés alkalmazása is megengedett.

(4) a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettség %	Építmények legnagyobb magasság (m)
		Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Szabadon álló	Lke-6 Lke-7	550	18	25	30	4,5**

** Az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

(5) - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet:

- A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4. §
- Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 5. §
- tartalmazza. 6. §

(6) Az övezetben teljes közművesítettség kötelező.

(7) A megengedett legkisebb zöldfelület, a telekterület 50 %-a

(8) Az övezetben az épületek és kerítések megjelenésére vonatkozó, következő kiegészítő előírásokat is be kell tartani.

- e) Az utcafronti épületeken csak cserépfedés alkalmazható. (Kék és zöld színű tetőhéjazat nem alkalmazható.)
- f) Az utcafronti, az Lke-6 övezetben az utcafronti és sétány felőli kerítés elkészítéséhez csak téglá-, beton-, fa, vas tartószerkezet, és deszka-, fém pálcás-, kovácsoltvas kitöltés alkalmazható. Fémlemez megmunkálási hulladék, műanyaglemez nem használható.
- g) Az épületek és kerítések színezéséhez csak a tájegységre jellemző hagyományos, színek használhatók. (Rikító, erős, vagy szokatlan színezés nem alkalmazható.)
- h) A közterületre (közparkokra, sétányra) telekvéggel néző ingatlanok esetében legalább 5 m mélységű hátsókerítést kell elhagyni, melyet gondozott kertként, vagy parkosított területként kell használni, illetve fenntartani.

IV.) A rendelet 33.§.(5) bekezdése helyébe a következő lép.

(5) a) KÖu* -jelű gyalogos övezet a Béke utca teljes hosszában, a Sámsonkert déli oldala mellett tervezett új lakónegyed szabályozási terven jelölt gyalogos övezete.

b) Az övezetben legfeljebb a terület 3%-os beépítettségével, a szabályozási terven e célra kijelölt építési helyen belül elhelyezhető kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó épület.

Hajdúsámson 2006.

Bagolyné Szűcs Mariann
jegyző

Hamza Gábor
polgármester