

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ

a Debrecen, 4814 sz. országos mellékút - 0758, 0757, 0750 hrsz-ú csatornák- 0748 beépítésre nem szánt dűlőút
- Panoráma út által határolt területen lévő
0752/3, 0752/4, 0752/5, 0752/8, 0752/13, 0752/17, 0752/19, 0749/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan



MEGRENDELŐ: NORTA KFT.1119 Budapest, Andor utca 21.

TERVEZŐ: URU-PLAN Bt.3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.

Debrecen, 2023. augusztus

Megrendelő: Norta Kft.

Generál tervező: URU-PLAN Bt.

(a dokumentációban az alábbi tervezők által készített szakmai anyagok kerületek beemelésre)



Településrendezés
Gergely Péter
okl. településmérnök

URU-PLAN Bt.

TT 05-0489

TARTALOMJEGYZÉK

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | ELŐZMÉNYEK..... | 4 |
| 1.1. | TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA | 4 |
| 1.2. | TERVI ELŐZMÉNYEK | 5 |
| 2. | AZ ÉRINTETT INGATLAN ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA..... | 5 |
| 2.1. | A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE | 5 |
| 2.2. | TERÜLETFELHASZNÁLÁS | 5 |
| 2.3. | FOTÓDOKUMENTÁCIÓ | 6 |
| 2.4. | A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE..... | 7 |
| 2.4.1. | A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMEEK | 7 |
| 2.4.2. | A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK | 12 |
| 2.5. | TULAJDONI VISZONYOK | 17 |
| 3. | BEÉPÍTÉSI TERV | 18 |
| 3.1. | A TERVEZETT BEÉPÍTÉS BEMUTATÁSA | 18 |
| 3.1.1. | ÉPÜLET FUNKCIÓ KIALAKÍTÁSA: | 19 |
| 3.1.2. | ÉPÜLET TÖMEG KIALAKÍTÁSA: | 20 |
| 3.2. | A TERVEZETT TEVÉKENYSÉGHEZ KAPCSOLÓDÓ INGATLANHASZNÁLAT LEHETŐSÉGEI | 20 |
| 3.3. | SAKÁGI FEJEZET | 24 |
| 3.3.1. | KÖZLEKEDÉS..... | 24 |
| 3.3.2. | KÖZMŰVEK | 24 |
| 3.3.3. | ELEKTROMOS ENERGIA ELLÁTÁS | 24 |
| 3.3.4. | GÁZELLÁTÁS | 25 |
| 3.3.5. | VÍZVÉDELEM..... | 26 |
| 3.3.6. | TERMÉSZET-ÉS TÁJVÉDELEM | 26 |
| 3.3.7. | ZAJVÉDELEM | 26 |
| 3.3.8. | LEVEGŐTISZTASÁG- VÉDELEM | 26 |
| 4. | MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK | 27 |
| 5. | A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTANDÓ ELEMEEI, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ | 28 |
| 6. | A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI | 32 |
| 7. | A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI..... | 32 |
| 8. | MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG ELŐZETES VIZSGÁLATA | 33 |
| 9. | A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA – TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA | 37 |
| 10. | FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉST BIZTOSÍTÓ ELŐÍRÁSOKNAK MEGFELELÉS | 38 |

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA

Jelen telepítési tanulmányterv elsődleges célja a 4814 sz. országos mellékút - 0758, 0757, 0750 hrsz-ú csatornák - 0748 beépítésre nem szánt dűlőút - Panoráma út által határolt területen belül a 0752/3, 0752/4, 0752/5, 0752/8, 0752/13, 0752/17, 0752/19, 0749/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a fejlesztési elképzelések megalapozása a településrendezési eszközökben.

A telepítési tanulmányterv a Tulajdonos és Üzemeltető – a Norta Kft. (továbbiakban: Célmegvalósító) megbízása alapján készült, célja, hogy olyan javaslatot tegyen ami egyaránt összhangban van a beruházói szándékokkal és a települési érdekekkel.

Debrecen Város idegenforgalma az utóbbi években fokozatosan növekszik, ami magában hordozza az szálláshely szolgáltató épületek, szabadidő és sport funkciójú területek fejlesztését. A megváltozott helyzetre való tekintettel a terület élhetőségének, fenntarthatóságának szempontjából a terület bővítése kedvezőbb hatást gyakorolhat a településrészeire és a turizmusra. A Célmegvalósító a 0752/13 hrsz-ú ingatlanon rögzített rekreációs övezet kiterjesztését kérte a fejlesztési elképzelésének megvalósításához.

Az Erdőspusztákon található Erdőspusztá Club Hotel jelenleg 4 csillagos, hivatalosan elismert (Hotelstars) minősítéssel rendelkezik így meghatározó szerepet tölt be a térség idegenforgalmi üzletágában.

A 0752/13 hrsz-ú ingatlanon sok más, turisztikai jellegű fejlesztés is megvalósult már, mint mű füves kispályás focipálya, dodzsem pálya, 9D mozi, kilátó, erdei tanösvény, fedett lovarda, mesefolyó és bár. A területen 2009 óta több mezőgazdasági, kistermelői tevékenységhez kapcsolódó fejlesztés is megvalósult, mint 29 ló tartására alkalmas lóistállók, vágópont, juh és baromfi ólak, stb. Ezen fejlesztések megfeleltek a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata által kialakított normarendnek, és a városi érdekeknek, azonban a megváltozott befektetői és látogatói igények a tervek módosítását teszik szükségessé.

A Norta Kft. továbbra is határozott célként tűzte ki a térség további turisztikai jellegű fejlesztését és a jelenleg, (110 fő) foglalkoztatottak létszámának jelentős bővítését.

Korábbi igényként merült fel a 0752/13 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének növelése, azonban azt az Önkormányzat nem támogatta, így további beépíthető terület nagyságát kizárólag a környező területek felvásárlásával és a 0752/13 hrsz-ú telekkel egy övezetbe történő átsorolásával, majd a telkek összevonásával teremthetnek.

A Célmegvalósító fejlesztési szándékainak megvalósulása érdekében vizsgálni szükséges azok kapcsolatát a hatályos településrendezési eszközökben foglalt rendezési célokkal. A hatályos településrendezési eszközök – Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat megállapítása Debrecen Megyei Jogú Város Közgyűlésének kizárólagos hatásköre.

A településrendezési tervek módosítására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: Rendelet) megállapított Telepítési Tanulmányterv elkészítését követő önkormányzati döntés alapján kerülhet sor.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) foglaltak alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval, Étv. 30/A. § (2) és (3) bekezdése szerint a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi a településrendezési szerződés tárgyát.

A telepítési tanulmányterv a Rendeletben meghatározottak szerint került kidolgozásra. E keretek között rögzíti a terület adottságait, a tervi előzményeket, valamint feltárja a területre vonatkozó

településrendezési tervek előírásait. A tanulmánytervben bemutatásra kerülnek az épületek mérete és kapacitása és ezzel összefüggésben a kapcsolódó infrastruktúra igények kielégítésének lehetőségei valamint azok építésjogi kapcsolatai.

1.2. TERVI ELŐZMÉNYEK

A módosítással érintett területre Debrecen Megyei Jogú Város hatályos településfejlesztési dokumentumai és településrendezési eszközei a

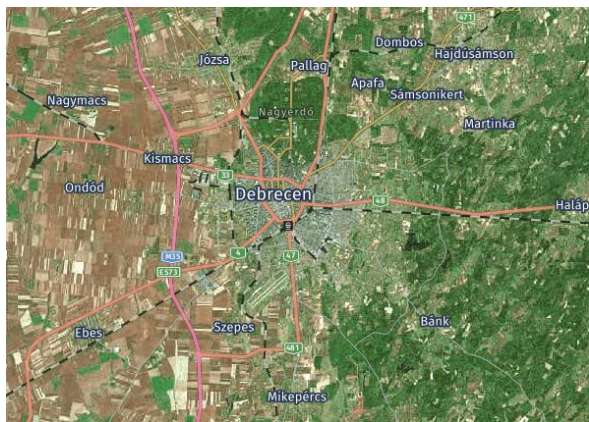
- 1979/2020. (XII.28.) sz. határozattal elfogadott Debrecen Megyei Jogú Város **Településfejlesztési Koncepciója**
- 1980/2020. (XII.28.) sz. határozattal elfogadott Debrecen Megyei Jogú Város **Településszerkezeti Terve**(továbbiakban: **TSZT**)
- 47/2020. (XII. 28.) sz. rendelettel jóváhagyott Debrecen Megyei Jogú Város **Helyi Építési Szabályzata** (továbbiakban: **HÉSZ**)

vannak érvényben.

2. AZ ÉRINTETT INGATLANOK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

2.1. A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE

A módosításra kijelölt ingatlanok, Debrecen Erdőpuszták területén található, amely a várostól keletre, mintegy 10 kilométer távolságban, félkörívben terül el. Az Erdőpuszta Club Hotel vadregényes fenyőerdő közepén, festői szépségű természeti környezetben fekszik a Panoráma út és 4814 sz. országos mellékút



kereszteződésében. A hotelhez egy 12 hektáros tanya, az Arbo Tanya is tartozik. A természet kedvelői több kilométeres gyalogtúrákat, vagy izgalmas kerékpáros kirándulásokat is tehetnek az Erdőpuszta területén vagy a közeli Arborétumban.

A jelenleg kialakult területet déli oldalon ölelik körül a bővítésre szánt ingatlanok.

1. ábra: A módosítással érintett ingatlanok elhelyezkedése Debrecenen belül (Forrás: HereMap)

2.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A módosítási szándékkal érintett területet É-ről és K-ről az Erdőpuszták és a 4814 sz. országos mellékút, D-ről és Ny-ról a Derecskei – Kálló csatorna és a Panoráma út, valamint a mezőgazdasági és erdő területek.

A telkek jelenleg beépítetlenek, a területen meglévő mezőgazdasági tevékenységek megszüntethetők. A módosítással érintett területen belül az Országos Erdőállomány Adattárában nem szerepel nyilvántartott erdőterület.

2.ábra: Légifelvétel a Debrecen fejlesztéssel érintett ingatlanokról és környezetéről (Forrás:GoogleMaps)



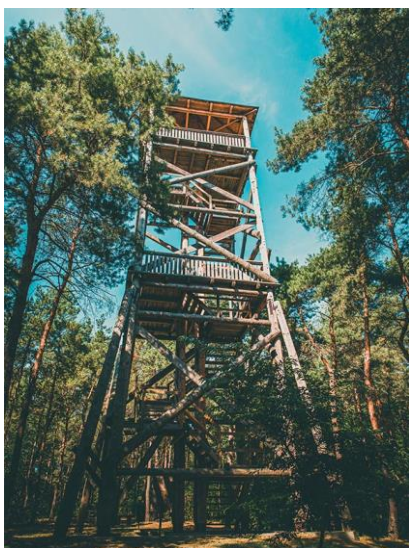
2.3. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



1.Erdőpuszta Club Hotel épülete



2.Erdőpuszta Club Hotel wellness



3.Kilátó
(Forrás:<https://erdospusztacubhotel.hu>)



4.Játszótér

2.4 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS FEJLESZTÉSI TERVEK ISMERTETÉSE

2.4.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Az 1979/2020. (XII.28.) sz. határozattal elfogadott Debrecen Megyei Jogú Város **Településfejlesztési Koncepciója** az alábbiakat rögzíti a módosítással érintett területre, kiemelve azt, hogy **a védelem és a megőrzés mellett a természeti értékek szemléletformáló célú bemutatása és egyes területek rekreációs hasznosítása is kívánatos és az Erdőpuszták turisztikai célú fejlesztés.**

C5. Egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése

„A regionális központi szerepre törekvő város rangját nagymértékben emelik annak múltjából megőrzött épített emlékei és egyedi karaktere. A sajátos épített környezet és arculat erősíti a település identitását, javítja megítélését, hozzájárul látogatottságának növeléséhez, ezáltal közvetve kedvezően befolyásolja gazdaságát...

...A környezeti értékek integrált védelmét kell biztosítani...”

C5.2.ÉRTÉKTEREMTÉS

C5.2.4. Táj, természeti értékek védelme

„...Debrecen tájkarakterét még ma is meghatározza a hagyományos tájhasználat, tájszerkezet. A város két különböző tájegység, a Hajdúság és a Nyírség határán fekszik. Az ebből adódó változatosság révén a város egyedi tájképi karakterrel bír. **A természeti értékekben és tájértékekben gazdag, mozaikos szerkezetű Erdőpuszta,** valamint a parktájja alakított Nagyerdő is **kiemelkedő értéket képvisel.** E területeken fontos a táj szépségét és egyediségét meghatározó tulajdonságok megőrzése, a zavaró tájképi elemek, tájsebek lehetőség szerinti megszüntetése vagy takarása és az **új fejlesztéseknél a tervezett elemek tájba illesztése, a tájképi egység megőrzése.**

A város táji változatossága és gazdag élővilága révén jelentős a természetvédelmi oltalom alatt álló értékek és területek száma. **Az erdőpuszta egész területe és az északi erdőterületek több szintű (nemzetközi, országos illetve helyi szintű) védettséget élveznek.** Kiemelkedő jelentőségű a Nagyerdő, mint az ország első természetvédelmi területe - természeti értékein túl rekreációs és klimatikus szempontból is meghatározó.

Az ökológiai kapcsolatok szempontjából a kisvízfolyások (Tóció és Kondoros), valamint a kapcsolódó törendszerek is jelentős értéket képviselnek. Debrecen leginkább érintetlen természeti területei a Hajdúsági Tájvédelmi Körzethez tartoznak. A természetvédelmi törvény erejénél fogva védett lápterületek és kunhalmok az erdőpusztán kívül Debrecen nyugati területein is megjelennek.

Mindezek miatt kiemelt hangsúlyt kell, hogy kapjon a meglévő értékek megőrzése (a kiemelt természetvédelmi oltalmak biztosítása), valamint azok állapotának javítása (pl. kisvízfolyások és környezetük revitalizációja). **A védelem és a megőrzés mellett a természeti értékek szemléletformáló célú bemutatása és egyes területek rekreációs hasznosítása is kívánatos,** de csak mértéktartó módon, a természeti környezetet nem károsítva.

8.2. A VÁROSSZERKEZET MEGHATÁROZÓ TÉRSÉGEI

A területi, valamint a hálózati (közlekedési és zöldhálózati) elemek által meghatározott városszerkezeti tagolódásra vonatkozó javaslatok, a jelenlegi szerkezeti adottságok figyelembevételével.

A fejlesztési és átalakuló területek a funkcionális szerkezet szempontjából jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek. **A terv elsősorban a már igénybevett területekhez kapcsolódóan, annak közvetlen környezetében található területek hasznosítására ad javaslatot.**

- A jövőben szükséges a meglévő intézményhálózat működtetése, néhol korszerűsítése. **Településszerkezetet meghatározó közösségi célú rekreációs fejlesztési térség kijelölése az Erdőpuszták turisztikai célú fejlesztéséhez szükséges.**

- Fontos feladat rögzíteni az erdőterületek egybefüggő területeit és a különleges természeti értékekkel rendelkező természetközeli területeket. **A turisztikai szolgáltatások színvonalemelésének ösztönzése, kínálatbővítése,** valamint a mezőgazdasági területek differenciált meghatározása is kiemelten fontos.

2.4.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMEEK

A településszerkezeti terv 1. Szerkezeti Terv 1.1. Területfelhasználás tervlap a módosítással érintett ingatlanokat **beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területbe (Má)**, északkelet - keletre a 4814 sz. országos mellékútmentén különleges beépítésre nem szánt egyéb rekreációs területbe (Kb-Rek), erdő területbe (E), általános mezőgazdasági területbe (Má) és különleges mezőgazdasági üzemi területbe, délnyugatra a Derecskei – Kálló csatorna és a Panoráma út mentén szintén erdő területbe (E) és általános mezőgazdasági területbe (Má) sorolta.




1. SZERKEZETI TERVLAP


1.1. Területfelhasználás

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

 Kertvárosias lakóterület (Lke)


VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK


 Vízgazdálkodási terület (V)


ERDŐTERÜLETEK

 Erdőterület (E)

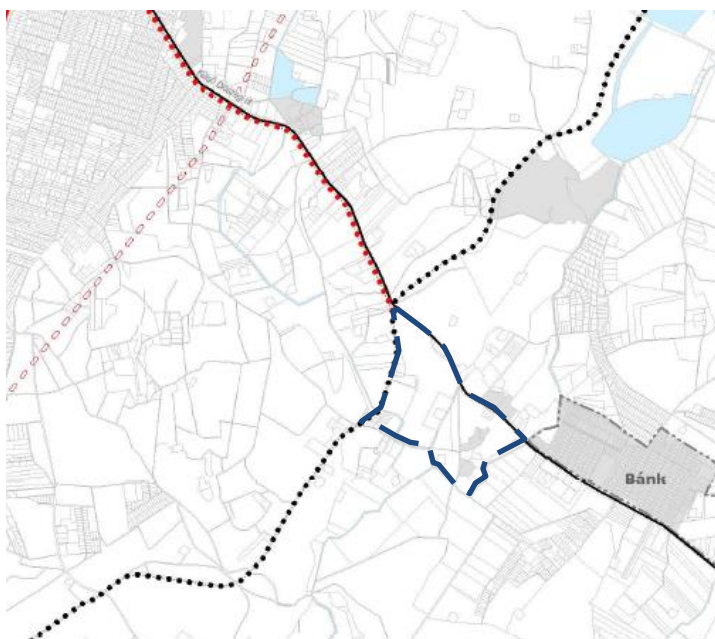
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

 Általános mezőgazdasági terület (Má)

 Egyéb, rekreációs célú terület (Kb-Rek)

 tervezési terület

A településszerkezeti terv 1. Szerkezeti Terv 1.2. Közlekedési infrastruktúra tervlap a terület délnyugati határán, a Panoráma út mentén, kerékpárút nyomvonalát rögzíti.

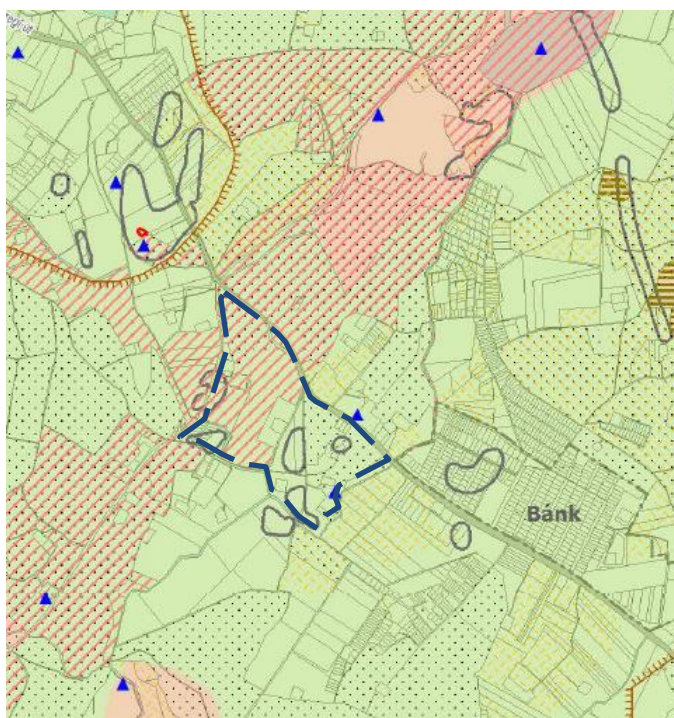


1. SZERKEZETI TERVLAP

1.2. Közlekedési infrastruktúra







| | | |
|--|--|--|
| | | Egyéb országos mellékút, gyűjtőút |
| | | Szerkezeti jelentőségű önálló kerékpáros infrastruktúra nyomvonala |
| | | tervezési terület |

A településszerkezeti terv 1. Szerkezeti Terv 1.3.a. Természeti és épített környezet védelme tervlap a módosítással érintett ingatlanokon ökológiai hálózat pufferterületének övezetét rögzíti, továbbá érinti a Debrecen Nagyerdő Természetvédelmi Terület, a Tájképvédelmi terület övezete és nyilvántartott régészeti terület.

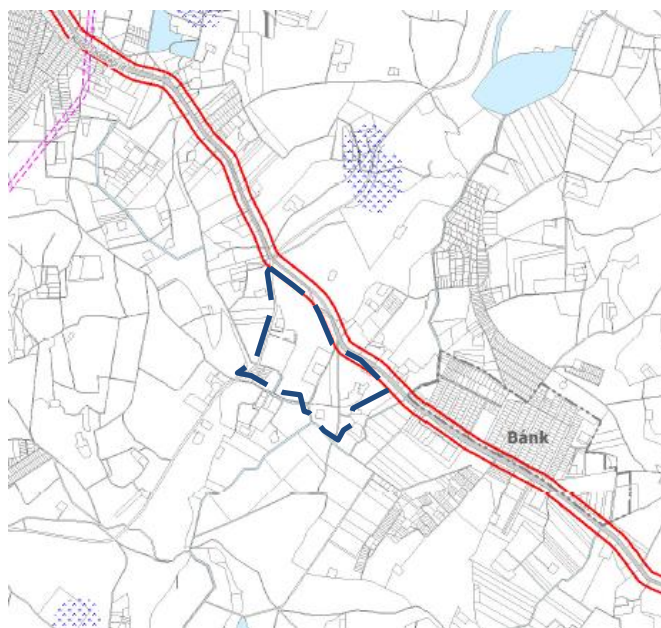


1. SZERKEZETI TERVLAP



1.3. a. Természeti és épített környezet védelme

| | |
|--|---|
|  | Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása) |
|  | Debreceni Nagyerdő Természetvédelmi Terület (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása) |
|  | Tájképvédelmi terület övezete (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása) |
|  | Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület (Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása) |
|  | Nyilvántartott régészeti terület (Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály adatszolgáltatása) |
|  | <i>tervezési terület</i> |

A településszerkezeti terv 1. Szerkezeti Terv 1.3.b. Műszaki infrastruktúra, környezetvédelem tervlap a módosítással érintett ingatlanok egy részén Meglévő országos közút védőtávolságát rögzíti.



1. SZERKEZETI TERVLAP
1.3. b. Műszaki infrastruktúra,
környezetvédelem

-  Meglévő országos közutak védőtávolsága
(1988. évi I. törvény alapján)
-  *tervezési terület*

A módosítások megfelelnek az előírásokban megfogalmazott helyi építési céloknak.

A TSZT által rögzített érintettségek esetében a településszerkezeti terv az alábbiakat rögzíti.

KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Debrecen nagyon jó lehetőségekkel rendelkezik az egyik környezetbarát közlekedési mód, a kerékpáros közlekedés fejlesztetősége terén. Az országos és a térségi kapcsolatok figyelembe vételével, a hivatás és a rekreációs forgalom igényeinek megfelelően, a város beépített területeit lefedő, összefüggő kerékpáros infrastruktúra kerül megteremtésre, amelyet további kisebb jelentőségű önálló infrastruktúra elemek és az önálló kerékpáros infrastruktúra nélkül is kerékpározható mellékúthálózat tesz teljessé.

Szerkezeti jelentőségű önálló kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

A kerékpáros infrastruktúra ezen hálózati elemeit az országos és térségi kapcsolatok debreceni bevezetései vagy átvezetései, továbbá a szomszédos településekkel biztosított fontos kapcsolatok és a városon belüli legfontosabb nyomvonalak jelentik.

Egyéb országos mellékút, gyűjtőút

Az országos úthálózat legkisebb jelentőséggel bíró elemei az országos mellékutakat alkotó összekötő utak és bekötő utak, ezek Debrecen és a debreceni agglomeráció települései közötti kapcsolatok biztosításában azonban fontos szerepet töltenek be. A város beépített területeinek közlekedésében a főhálózat legalacsonyabb szintű elemei, a gyűjtő utak szintén fontos szerepet töltenek be. Ez az útkategória kiválóan alkalmas még a közösségi közlekedés lebonyolítására.

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján):

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTTrT) által megállapított övezetek, amelybe az országos jelentőségű természetes, illetve természetközeli területek és az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a pufferterületek.

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Pufferterület övezetbe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amik a magterületek, illetve az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják, vagy rendeltetésükkel ellentétesek.

Az OTTrT-ben rögzítettek szerint pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

A Trtv. 27.§-a szerint az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – kivéve, ahol az OrszágSzerkezeti Terve települési térséget határoz meg – a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

Az előírások szerint az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Tervtelepülési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület kijelölhető. Azon kívül beépítésre szántterületet csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosótermészeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

Debreceni Nagyerdő Természetvédelmi Terület

Természetvédelmi terület az ország jellegzetes és különleges természeti értékekben gazdag, kisebb összefüggő területe, amelynek elsődleges rendeltetése egy vagy több természeti érték, illetve ezek összefüggő rendszerének a védelme. A Debreceni Nagyerdő országos védelmét a 10/1992. (III. 25.) KTM rendelet biztosítja. A védetté nyilvánítás célja a Magyarországon elsőként védetté nyilvánított öreg tölgyes és a környező erdőtársulások megőrzése az utókor számára. Debrecen város életében a Nagyerdő mindig jelentős szerepet játszott, megőrzése a város és a természetvédelem szempontjából egyaránt fontos.

Tájképvédelmi terület övezete (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)

Az övezetbe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. A Trtv. felhatalmazása alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapítja meg a tájképvédelmi terület övezetét. A rendelet előírásainak megfelelően a TSZT megalapozó vizsgálatának keretében meghatározásra kerültek a tájjelleg megőrzendő elemei, elem együttesei, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzői. A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési,

elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. Bányászati tevékenységfolytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Meglévő országos közutak védőtávolsága

A közúti közlekedésről szóló 1988 évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdése tartalmazza a közutak védőtávolságait. Külterületen a közút tengelyétől számított 50-50 méteren, autópálya, autótűt és főút vonal esetén 100-100 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

A közutakon folyó forgalom nagyságából adódó érdemi zavarás, légszennyezés, por, rezgés és zaj terhelés elsősorban autópálya, autótűt és főút vonal esetében jelentkezik, ezen közlekedési elemek esetében a védőtávolságon belül épületek vagy egyéb létesítmények elhelyezésének korlátozása indokolt.

2.4.3. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

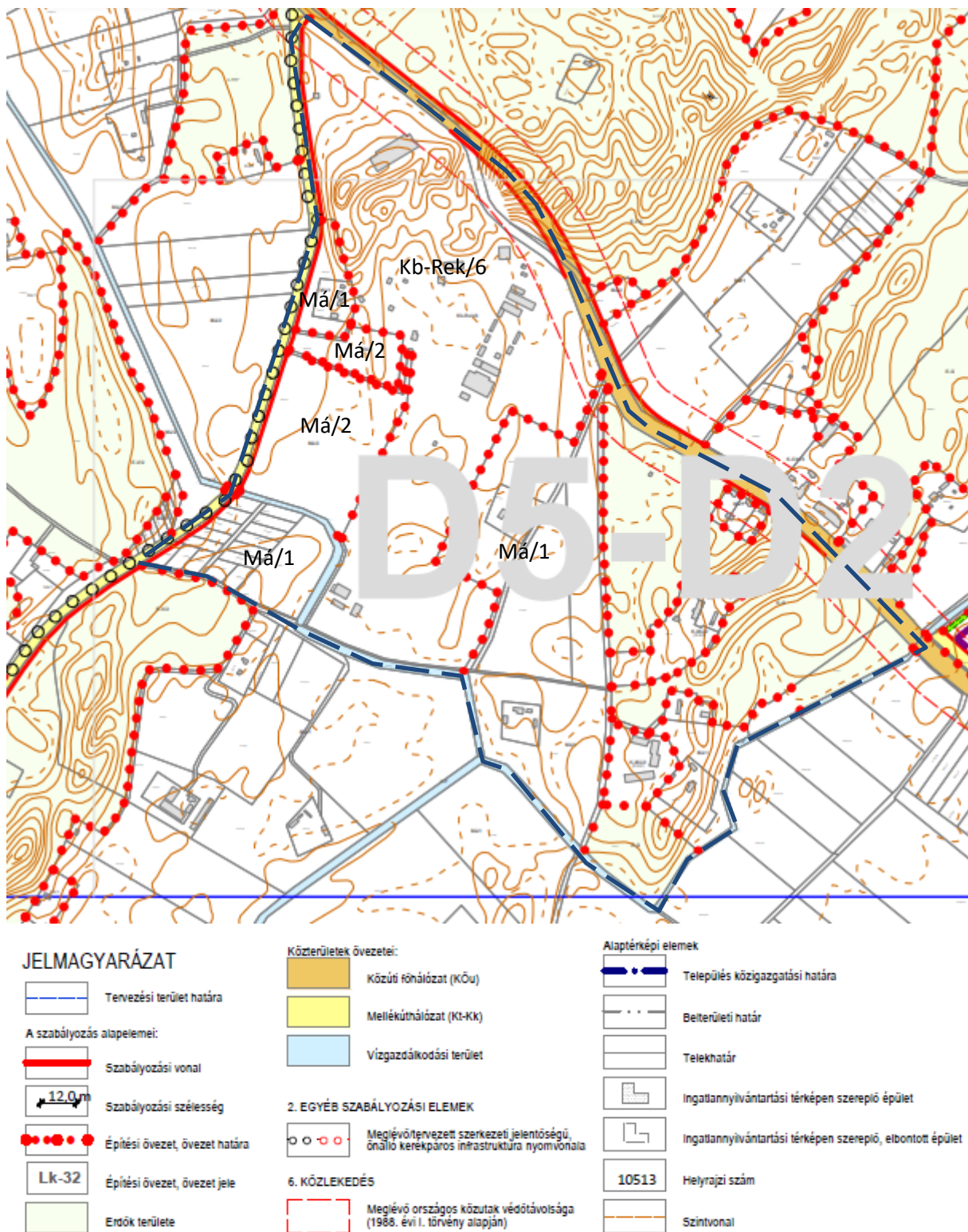
A településszerkezeti terv alapján elkészült helyi építési szabályzat, a szerkezeti terv szerinti területfelhasználásoknak megfelelően, a módosítással érintett általános mezőgazdasági övezetbe tartozó (Má/1 és Má/2) ingatlanok környezetében különleges beépítésre nem szánt egyéb rekreációs terület övezetet (Kb-Rek/6), Közúti főhálózat övezetet (KÖu), erdőterület övezetet (E-V/2 és E-G), általános mezőgazdasági terület övezetet (Má/1 és Má/2), Mellékúthálózat övezetet (Kt-Kk) és Vízgazdálkodási terület övezetet (V-F) rögzít.

A beépítésre nem szánt területek 4814 sz. országos mellékút (KÖu) menti részein „Meglévő országos közutak védőtávolsága” lett meghatározva. Továbbá feltüntetésre került a „Meglévő/tervezett szerkezeti jelentőségű önálló kerékpáros infrastruktúra nyomvonala” is a településszerkezeti tervnek megfelelően.

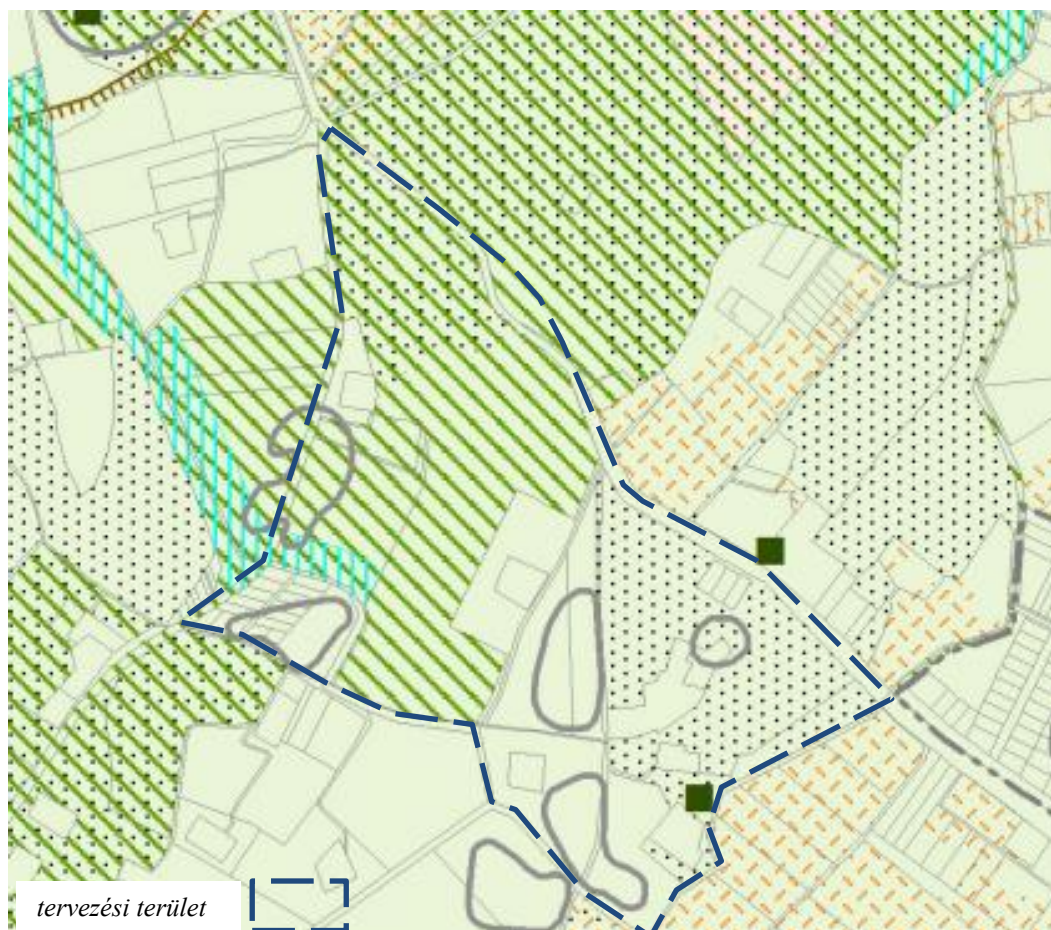
Az ingatlanok megközelítésére a 4814 sz. országos mellékút és a Panoráma út szolgál, melyet a szabályozási terv is jelöl, valamint a területen létrehozott belső úthálózat.

Tehát a terület megközelítését biztosító utak, valamint a nyugati határán vezetett kerékpárút a hatályos szabályozási terven szerepel, jelen módosítás során a területen új közterület kialakítása nem történik.

A HÉSZ alapján a módosítással érintett telkek Má/1 és Má/2 jelű általános mezőgazdasági terület övezeti besorolásúak.



3.ábra:a Debrecen fejlesztéssel érintett ingatlanokra és környezetére vonatkozó HÉSZ 1. Szabályozási terv 1.1. Jellemzően beépítésre szánt területek tervlapjai és 1.2. Jellemzően beépítésre nem szánt területek tervlapjai



JELMAGYARÁZAT

-  Nyilvántartott régészeti terület (Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2020. március)
-  Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása 2019. október)
-  Helyi védett természeti terület (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása 2019. április)
-  Tájképvédelmi terület övezete (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása 2019. október)
-  Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület (Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása 2019. április)
-  Vízfolyások és állóvizek védőzónája (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása 2019. április)

4. ábra: a Debrecen fejlesztéssel érintett ingatlanokra és környezetére vonatkozó HÉSZ 1. Szabályozási terv 1.4 Védelem, korlátozás, kötelezettség tervlapjai

A módosítással érintett terület a HÉSZ mellékleteiben rögzítettek alapján külterületen fekszenek, beépítésre nem szánt, nem közterületek, az ingatlanokra nem rögzít tilalmat vagy közmű infrastruktúra miatti korlátozást, azonban a közlekedési infrastruktúra (4814 számú országos mellékút) miatti korlátozást a szabályozási terv tervlapjai is rögzítik.

Rendeltetését tekintve általános mezőgazdasági területbe sorolt. A telekre vonatkozó paramétereit tekintve :

| övezeti kód meghatározó paraméterei | hatályos építési övezeti kód | |
|---|------------------------------|-------------------|
| | Má/1 | Má/2 |
| övezet megnevezése | általános mezőgazdasági | |
| kialakítható telek legkisebb területe (m ²) | - | - |
| Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | 3 | 0,2 |
| Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | 4,5 | 3,5 ^{sz} |
| Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | - | - |

^{sz} szabadidős, sportolási célú épületek esetén 4,5 m

Objektum-, települési területi és építészeti érték nem érinti. Azonban régészeti védelem érinti a 0752/17, 0752/19, 0749/2, 0752/4, 0752/5 hrsz-ú ingatlanokat. Ökológiai hálózat pufferterületének érintettségét rögzíti és tájképvédelmi övezet területeként jelöli a teljes tervezési területet, továbbá helyi védett természeti területeként jelöli az ingatlanok egy részét és környezetét.

A módosítással érintett területre érvényes előírásokat a HÉSZ XIV. fejezetének 122., 123., 124. § -ok rögzítik:

122.§ „... (1) Az **Má** és **Mk** övezetek területén

- a) szabadidős, sportolási célú építmények csak legalább 5 ha telekterületen és
- b) szállás, vendéglátó rendeltetésű épület legfeljebb 300 m² nettó alapterülettel helyezhető el...”

„... (3) Az **Má** és **Mk** övezetek területén az 1.4. melléklet tervlapján „Átlagosnál jobb minőségű termőföld”, „Ökológiai hálózat magterületének övezete”, „Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete” és „Ökológiai hálózat pufferterületének övezete”-ként jelölt területeken, továbbá kiváló termőhelyi adottságú szántó, országos természetvédelemmel érintett területen (művelésből már kivont ilyen státuszú területek kivételével) új birtokközpont nem létesíthető...”

„... (6) Az **Má** és **Mk** övezetek területén rendeltetismódosítás kizárólag akkor megengedett, ha az a terület környezeti, közlekedési terhelését csökkenti a meglévő rendeltetéshez képest...”

123.§ „... (1) Az **Má** övezetbe jellemzően a zöldség-, gyümölcs- és dísznövény-termesztési, illetve az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozási és -tárolási, valamint haszonállat-tartási célú nagytelkes mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az **Má** övezet területén a növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei és a működéshez szükséges építmények helyezhetők el.

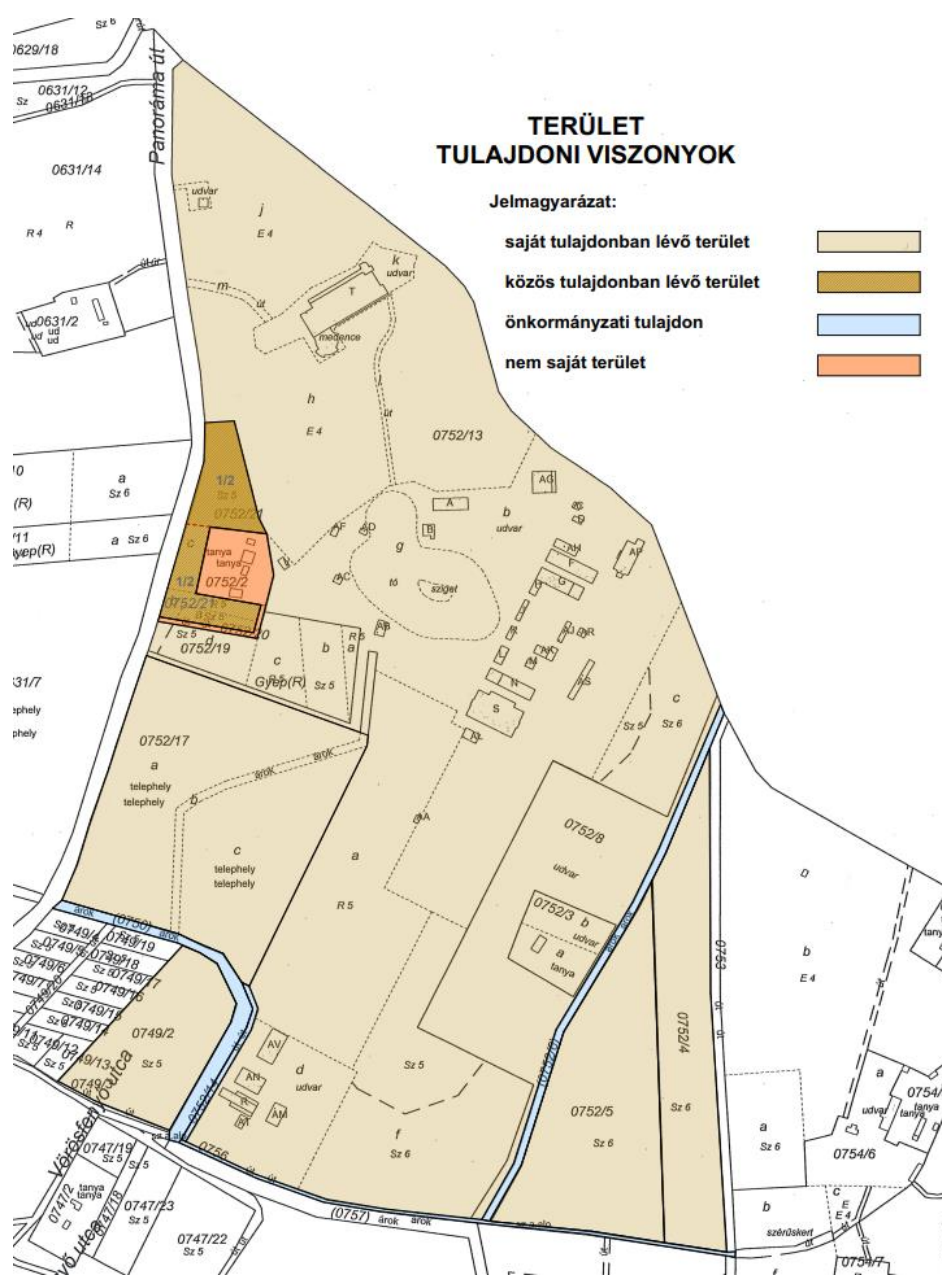
(3) Az **Má/1** övezet területén gazdasági épület

- a) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 1 ha telekterületen,

- b) szántó, rét, legelő és kivett művelési ág esetén legalább 3 ha telekterületen helyezhető el.
 - (4) Az **Má/1** övezet területén gazdasági épület nádas művelési ág esetén nem helyezhető el.
 - (5) Az **Má/1** övezet területén lakóépület
 - a) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 5 ha telekterületen,
 - b) szántó és kivett művelési ág esetén legalább 10 ha telekterületen helyezhető el.
 - (6) Az **Má/1** övezet területén lakóépület rét, legelő, nádas művelési ág esetén nem helyezhető el.
 - (7) Az **Má/1** övezet területén
 - a) önálló lakóépületként egy lakó rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el legfeljebb 300 m² alapterülettel,
 - b) új tanya nem létesíthető,
 - c) a telken épület az úttengelytől legalább 11 méterre helyezhető el és
 - d) üzemi épületek épületmagasságának szabályozott megengedett legnagyobb értéke növelhető a technológia igazolása mellett...”
- 124.§ „... (1) Az **Má/2** övezetbe a környezeti, tájvédelmi, valamint ökológiai okból nem beépíthető általános mezőgazdasági területek tartoznak.**
- (2) Az **Má/2** övezet területén
 - a) nyomvonal jellegű építmény,
 - b) kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
 - c) honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgy,
 - d) természetvédelmi fenntartást, kutatást és bemutatást szolgáló épület és
 - e) legeltetési állattartást szolgáló épület
 helyezhető el.
 - (3) Az **Má/2** övezet területén telkenként egy, legfeljebb 100 m² beépített alapterületű épület helyezhető el.
 - (4) Az **Má/2** övezet területén birtokközpont kialakítása nem megengedett...”

2.5.TULAJDONI VIZSGÁLAT

| HRSZ | művelési ág | terület (ha) | tulajdon |
|---------|----------------------------|--------------|---------------|
| 0752/3 | kivett udvar | 0,39 | 1/1 |
| 0752/4 | szántó | 1,52 | 1/1 |
| 0752/5 | szántó | 2,02 | 1/1 |
| 0752/6 | kivett árok | 0,26 | önkormányzati |
| 0752/8 | kivett udvar | 2,13 | 1/1 |
| 0752/13 | kivett udvar, út, tó | 18,21 | 1/1 |
| 0752/14 | kivett saját használatú út | 0,056 | önkormányzati |
| 0752/17 | telephely, árok | 3,53 | 1/1 |
| 0752/19 | szántó, rét | 0,79 | 1/1 |
| 0752/21 | szántó, rét | 0,60 | 1/2 |
| 0756 | kivett saját használatú út | 0,12 | önkormányzati |
| 0749/2 | szántó | 1,05 | 1/1 |



5.ábra: Beépítési terv szerinti terület tulajdonviszonyait bemutató ábra

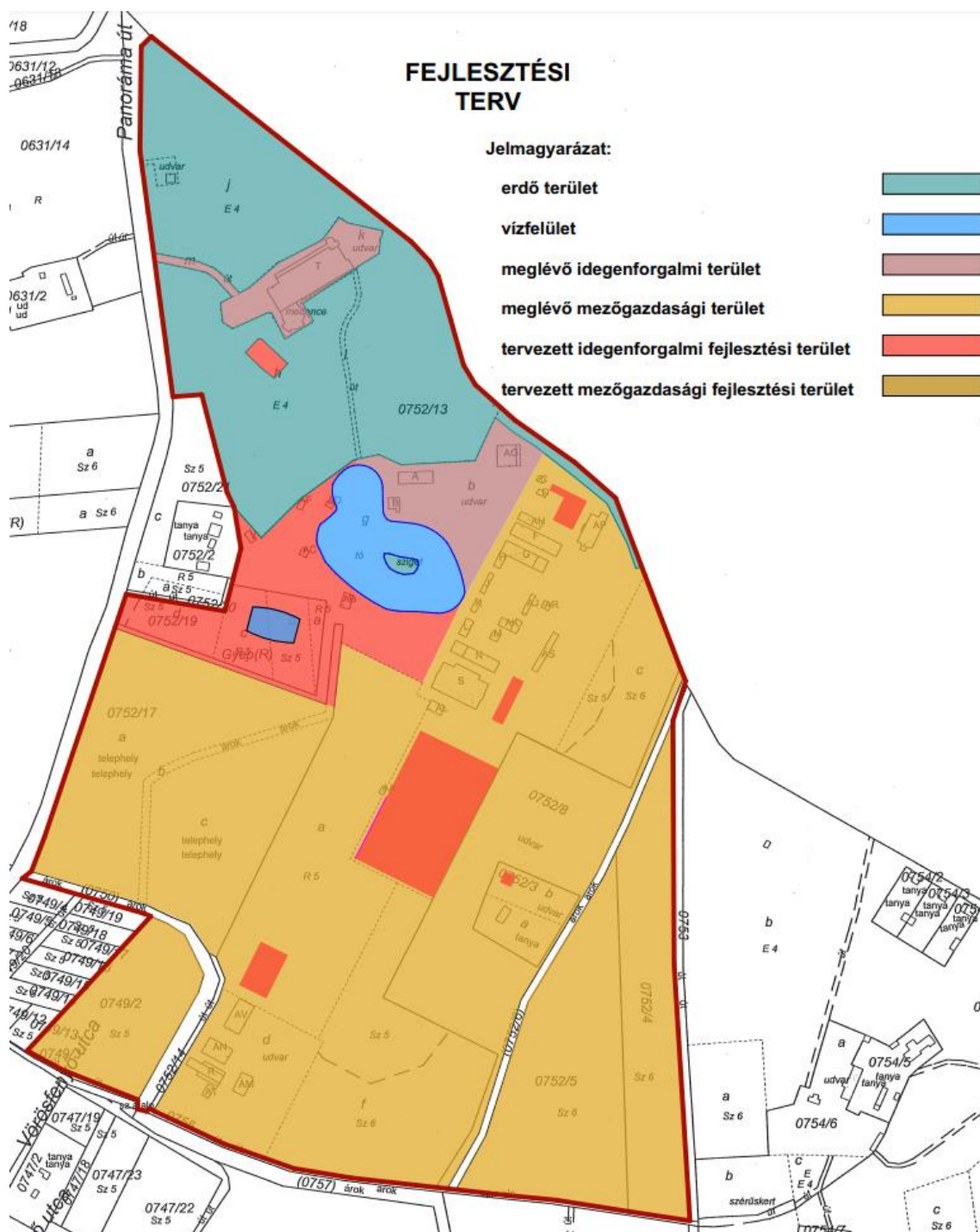
3. BEÉPÍTÉSI TERV

3.1. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS BEMUTATÁSA

A beépítési javaslat a Rendelet 15.§ (5) bekezdése alapján készült el, amely meghatározza a beépítési terv minimális tartalmát.

A Beépítési terv a módosítással érintett telek területét érintően tartalmazza a telekhatárokat, továbbá a beépítési és zöldterület kialakítási javaslatát, valamint a telken belüli közlekedési rendszer kialakítását.

A Fejlesztési terv bemutatja a módosítással érintett ingatlanokon belül, hol koncentrálódnak a beépítések, bővítések, mind idegenforgalmi, mind mezőgazdasági funkció tekintetében.



6.ábra: Fejlesztési tervet bemutató ábra

3.1.1. ÉPÜLET FUNKCIÓ KIALAKÍTÁSA:

A beruházó a településfejlesztési célokkal összhangban a korábban a területen megvalósult beépítéshez kíván olyan fejlesztést létrehozni, amely folytatja a már megkezdett turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseket.

Az Erdőspusztákon található Erdőspusztai Club Hotel jelenleg 4 csillagos, hivatalosan elismert (Hotelstars) minősítéssel rendelkezik. A megvalósult fejlesztések, mint műfüves kispályás focipálya, dodzsem pálya, 9D mozi, kilátó, erdei tanösvény, fedett lovarda, mesefolyó és bár, a mezőgazdasági, kistermelői tevékenységhez kapcsolódó fejlesztések, mint 29 ló tartására alkalmas lóistállók, vágópont, juh és baromfi ólak, stb. egyre növeli a település vonzerejét melyhez újabb fejlesztések kapcsolódnak.

A természeti környezet és a kikapcsolódást nyújtó különböző szolgáltatások azonban csak az egyik feltételét adják annak, hogy egy település jól ki tudja aknázni a meglévő és még inkább a megerősített vendégmarasztaló tulajdonságát. A vendégek hosszútávú megtartásához szükség van megfelelő szállás biztosítására is.

Igény van a jelentős vendégszámot befogadni képes, komplex kikapcsolódást biztosító hotelekre, amelyek egész évben ki tudják szolgálni a vendégek és pihenni vágyók igényeit, akkor is, ha a szabadidejüket a városban és a környékén töltik el és akkor is, ha ki sem lépnek a területről.

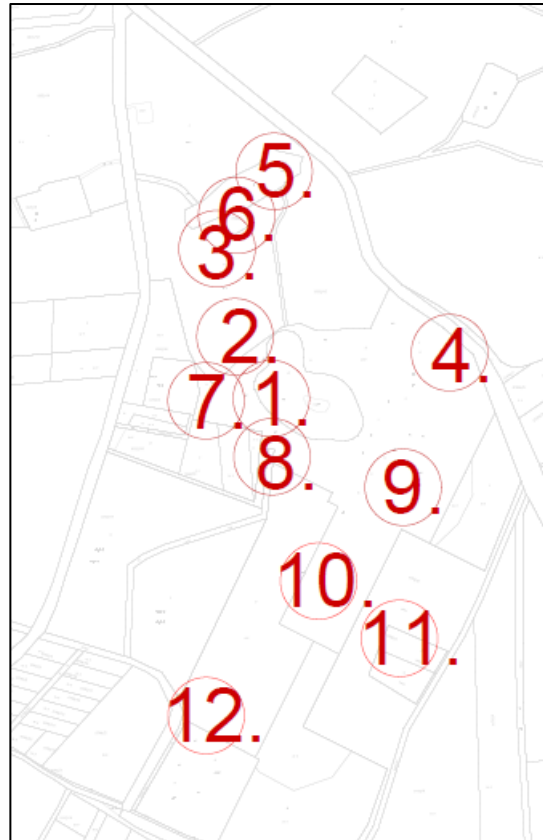
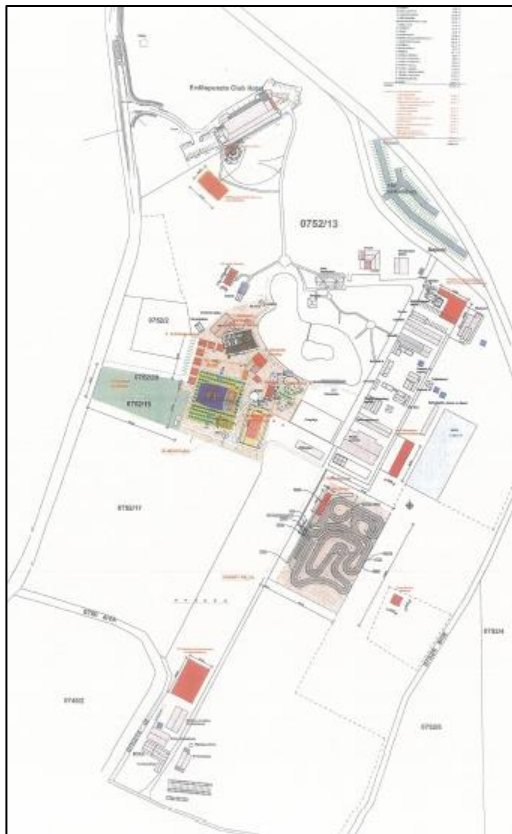
Egy ilyen komplexumot kíván a Célmegvalósító Debrecen turisztikailag kiemelt területén, Erdőspusztán megvalósítani. A hotel beruházás kiegészülne a szabadidő eltöltésére alkalmas építményekkel, abból a célból, hogy a szállóvendégek mellett az itt pihenni vágyó helyi lakosság is használni tudja a szálloda nyújtotta szolgáltatásokat, amely biztosan egyedi értéket képviselne.

Az építmények elhelyezkedését a beépítési terv mutatja. A módosítás célja, hogy a területen a vázolt célok szerinti központ bővítés megvalósítására is alkalmas helyszín alakuljon ki. A területen jelenleg ezen beépítések megvalósítására a hatályos szabályozási terv nem ad lehetőséget.

A fejlesztési elképzelések/ tervezett beruházások az alábbiak:

| | |
|---|------------------------|
| 1. Játsszóter lefedés | 130,00 m ² |
| 2. Erdei védőházak 2 db | 99,20 m ² |
| 3. Erdőspusztai Club Hotel Lux Lakosztályház | 386,19 m ² |
| 4. Hűtőház és kiszolgáló épület építése (a vendégek ellátására) | 510,51 m ² |
| 5. Hotel Terasz lefedése | 39,24 m ² |
| 6. Medence fedés | 106,52 m ² |
| 7. Szálláshely épületek 7 db | 392,00 m ² |
| 8. Öltöző épület | 87,60 m ² |
| 9. Sátor (kiszolgáló géppark tárolásához) | 400,00 m ² |
| 10. Sátor (gokart) | 144,00 m ² |
| 11. Rideg Látvány Állatetető | 100,00 m ² |
| 12. Raktárépület (idegenforgalmi beruházásokhoz) | 1000,00 m ² |

| | |
|-----------|------------------------|
| Összesen: | 3395,26 m ² |
|-----------|------------------------|



7.ábra: beépítési terv javaslat – tervezett építmények sorszámai

3.1.2. ÉPÜLET TÖMEG KIALAKÍTÁSA:

Az fejlesztéssel járó személygépjármű elhelyezés megoldásaként fásított parkolók kerülnek kialakításra. Az építmények tömegalakításánál, figyelembe kell venni a bővíteni kívánt terület jelenlegi beépítését.

3.2. A TERVEZETT TEVÉKENYSÉGHEZ KAPCSOLÓDÓ INGATLANHASZNÁLAT LEHETŐSÉGEI

A módosítással érintett ingatlanokon belül egy önállóan működtetett terület kialakítása tervezett.

A későbbiekben telekalakítások végrehajtásával kialakított telkek területei megfeleltethetők a legkisebb kialakítható telekterület mértékének, valamint a fejlesztési tervről is leolvasható, hogy a Célmegvalósító a terület nagy részén továbbra is mezőgazdasági tevékenységet kíván folytatni, megőrizve ezzel a terület természet közeli állapotát és használatát.

Az ingatlanok beruházói igényeknek megfelelő beépíthetőségi vizsgálat során a hatályos településrendezési eszközökben rögzített értékeket tekintettük kiindulási alapnak:

HÉSZ 135. § szerinti különleges egyéb beépítésre nem szánt rekreációs (Kb-Rek) területre vonatkozó előírások fedik le a Célmegvalósító szándékának megfelelő területhasználatot:

„... (1) A Kb-Rek övezetbe a rekreációs célú, jelentős zöldfelülettel rendelkező intézményterületek tartoznak....”

HÉSZ 135.§ (5) bekezdése alapján:

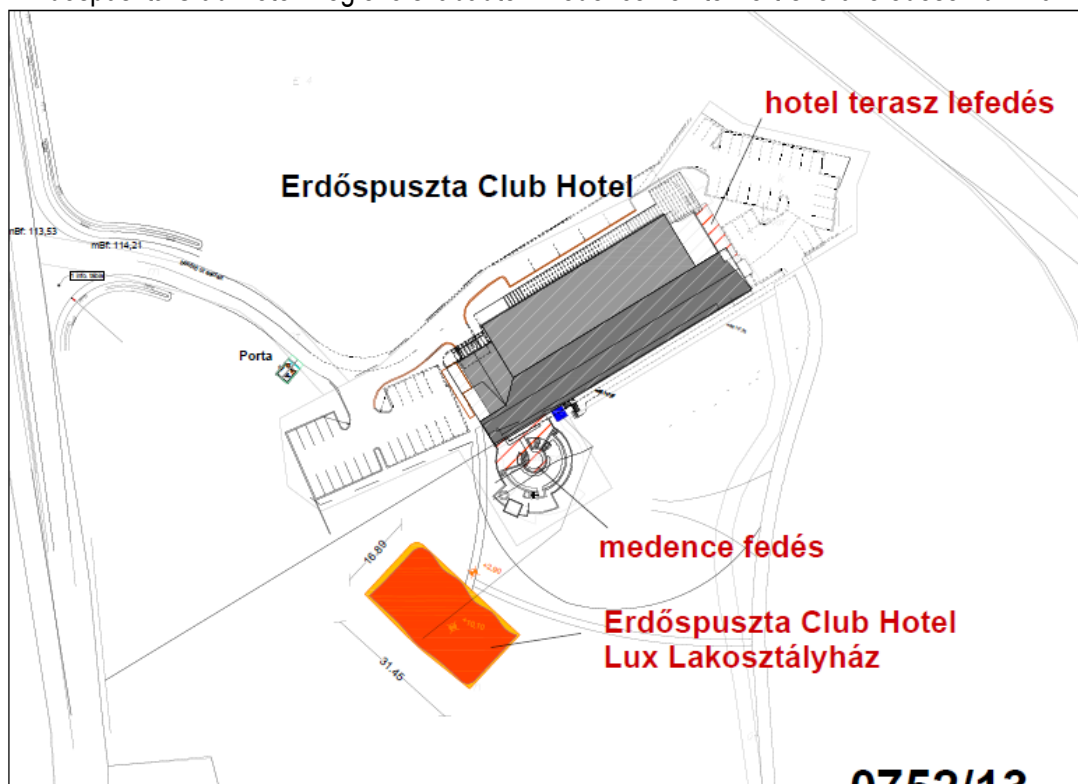
„...(5) A Kb-Rek/6 jelű övezet területén kizárólag szállás, szolgáltató, vendéglátó-szabadidős, állatpark rendeltetést tartalmazó épületek és azok működéséhez szükséges egyéb kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el...”

Az alábbi ábra a terület beépítési terv javaslatot követő változásait mutatja be.

| | | |
|--|--------------------------|---|
| Telekhasználat | | |
| Meglévő terület (m ²) | Kb-Rek/6 (0752/13 hrsz)) | 18 9034 m ² |
| | Má/1 | 7 3973 m ² |
| | Má/2 | 4 3151 m ² |
| Tervezett terület (m ²) | Kb-Rek/6 | 18 9034 m ² + 11 6879 m ² = 30 5913 m ² |
| Beépíthető terület | | |
| Különleges egyéb beépítésre nem szánt rekreációs (max 4,5%) (m ²) | | 1 3766 |
| Zöldfelületi fedettség | | |
| Különleges egyéb beépítésre nem szánt rekreációs (min 75%) (m ²) | | 22 9434 |

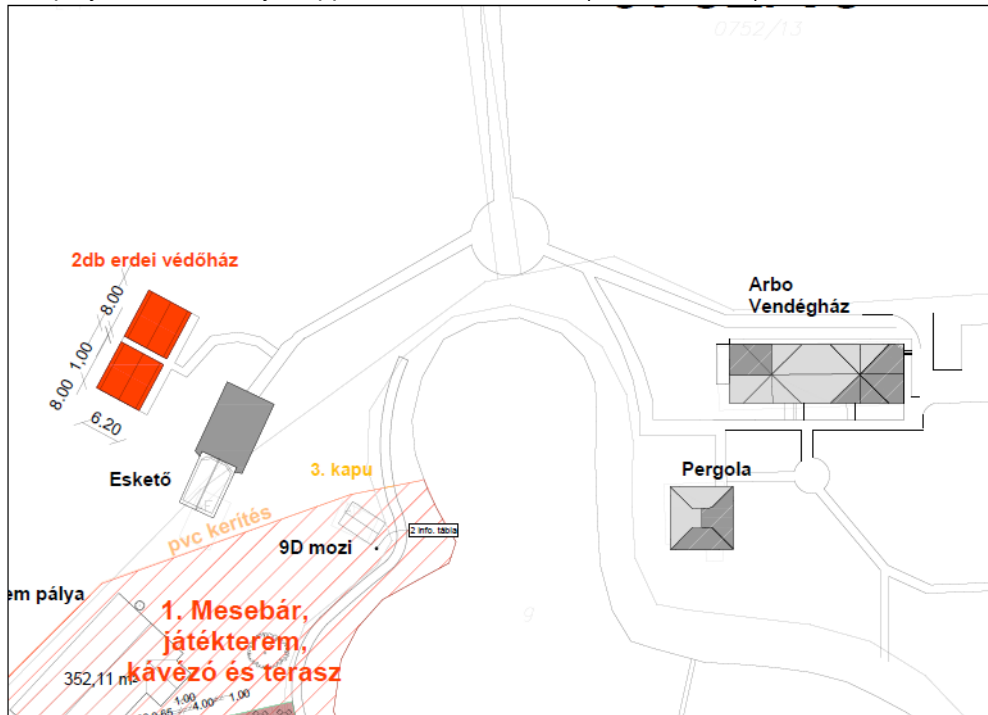
A komplexum elsődleges megközelítése a 4814 sz. országos mellékútról és a Panoráma útról lehetséges. A beépítési terv javaslat bemutatja a létesítményeket kiszolgáló, belső közlekedési hálózati elemeit. A beépítési terv javaslat alapján a parkoláshoz és kerékpár tároláshoz szükséges területigény biztosítható.

- A meglévő Erdőpuszta Club Hotel szállás kapacitásának luxus lakosztályokkal történő bővítése (új épületben) kb. 386,19 m²
- A meglévő Erdőpuszta Club Hotel északi részén található teraszának télikertté alakítása kb. 40 m²
- Az Erdőpuszta Club Hotel meglévő szabadtéri medencéinek télikert-szerű lefedése kb. 110m²



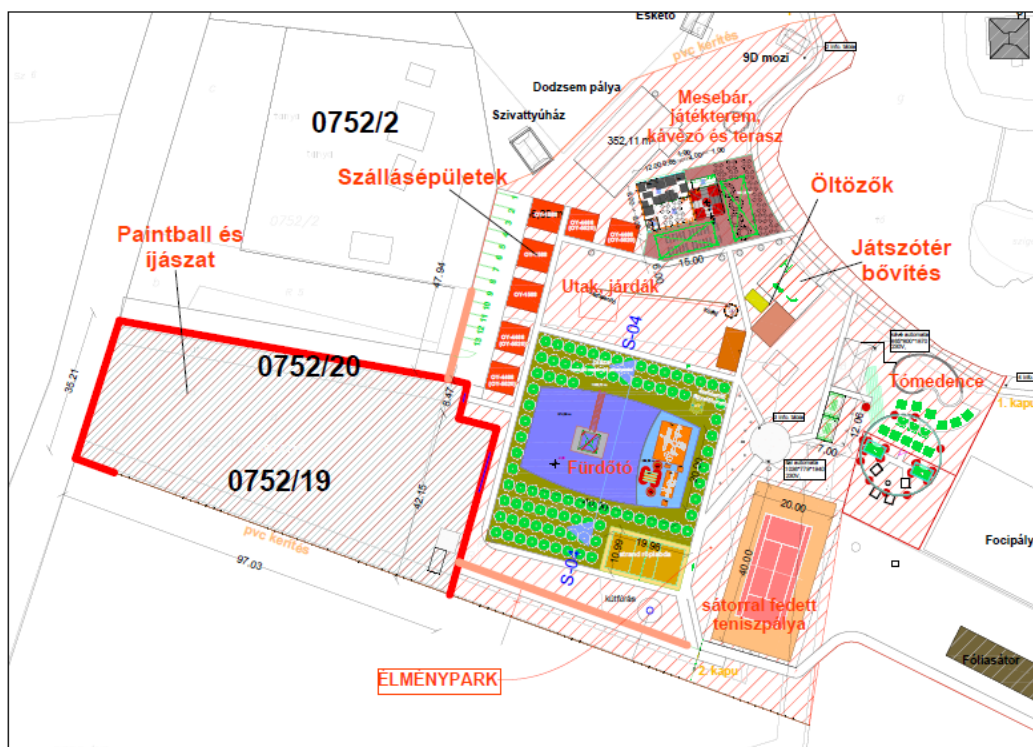
8.ábra:beépítési terv javaslat – részlet (3-5-6 pontok)

- Erdészeti pályázat eredményeképpen erdei védőházak (2db összesen) kb. 99,20 m²



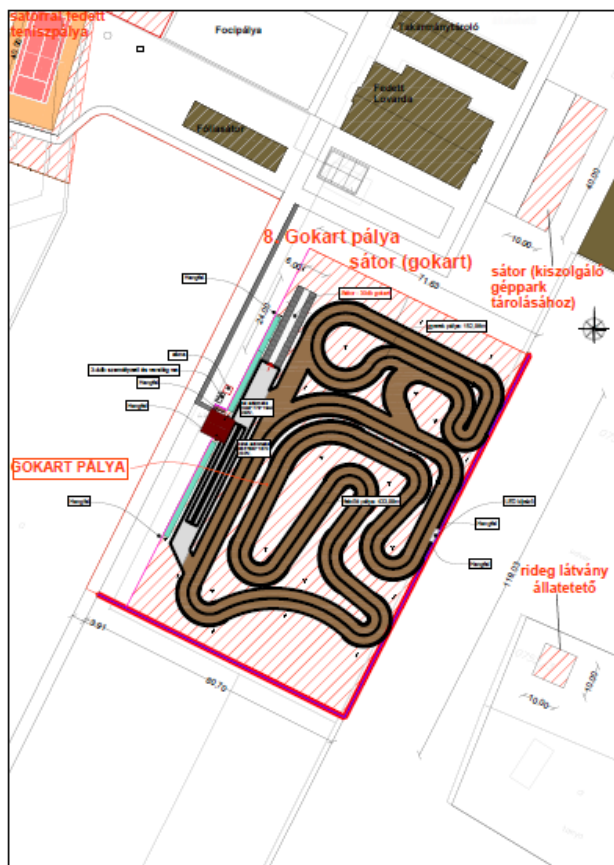
9.ábra: beépítési terv javaslat – részlet (2 pont)

- - Meglévő játszótér lefedése kb. 130,00 m²
- - Az újonnan létesítendő tófürdő medencéjének kiszolgálásához könnyűszerkezetes öltöző épület létesítése kb. 90 m²
- - A területen történő mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló gépek tárolásához alumínium, vagy acélvázaz lemez oldalakkal ellátott sátorszerű épület kialakítása kb. 400,00 m²



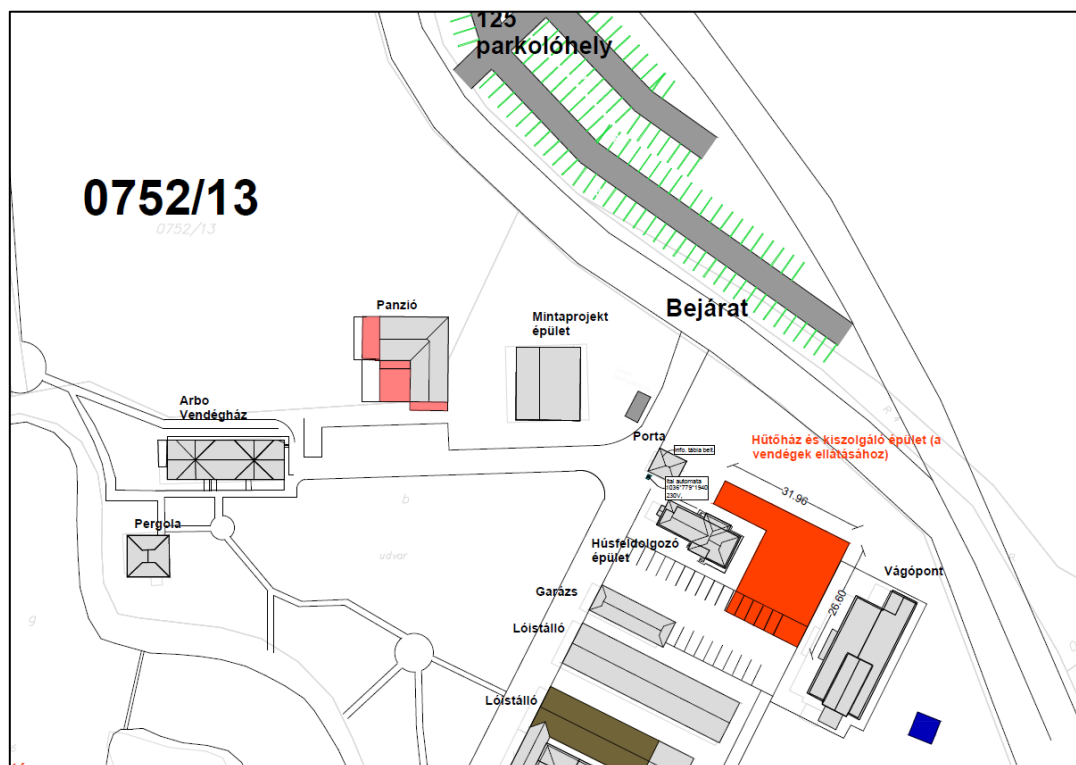
10.ábra: beépítési terv javaslat – részlet (1-7-8 pontok)

- A területen történő mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló gépek tárolásához alumínium, vagy acélvázaz lemez oldalakkal ellátott sátorszerű épület kialakítása kb. 400,00 m²
- A rövidesen átadásra kerülő új elektromos gokart pályához (kb. 700 folyóméter) kapcsolódó gépek és eszközök tárolásához, alumínium, vagy acélvázaz lemez oldalakkal ellátott sátorszerű épület kialakítása kb. 100m²
- Új rideg állattartó látvány állattetető épület kialakítása kb. 100m²



11. ábra: beépítési terv javaslat – részlet (9-10-11 pontok)

- A területen jelenleg végzett állattartó és feldolgozó, zöldségtermelő tevékenység rendeltetészerű használatának minőségbeli javítása érdekében (a szállás vendégeink ellátásához kapcsolódva) Hűtőház és kiszolgáló épület építése kb. 480,00 m²



12. ábra: beépítési terv javaslat – részlet (4 pont)

3.3. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK ÉRTÉKELÉSE

3.3.1. KÖZLEKEDÉS

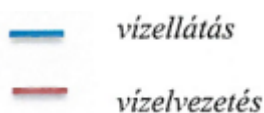
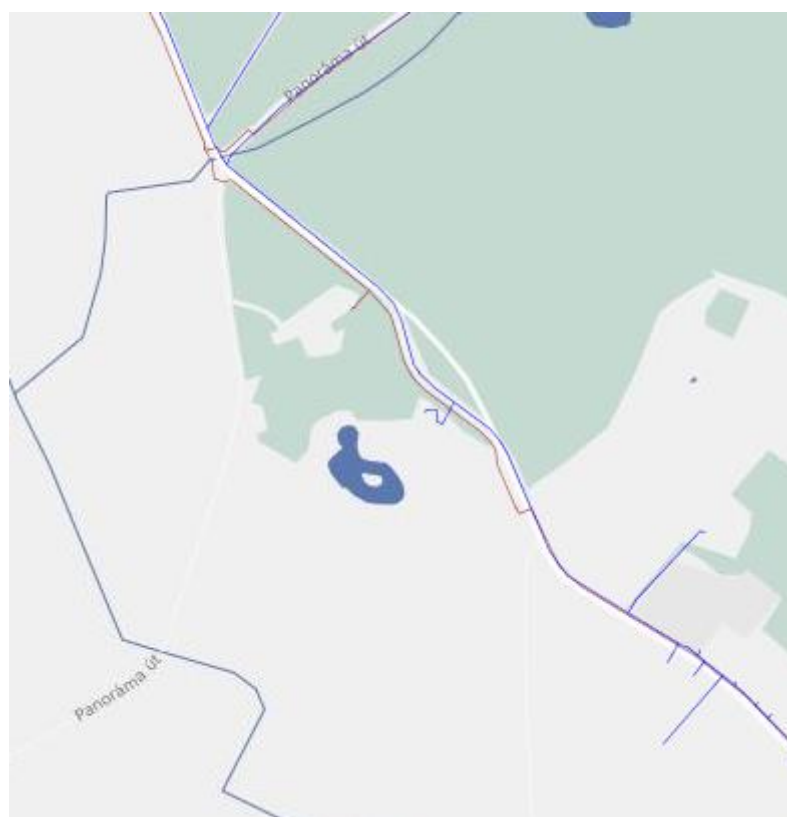
A szabályozási terv közlekedés tekintetében a fejlesztések megvalósítására lehetőséget biztosít.

A tervezett épületegyüttes továbbra is a jelenleg már meglévő Panoráma útról és a 4814 sz. országos mellékútról lesz megközelíthető. Az fejlesztéssel járó személygépjármű elhelyezés megoldásaként fásított parkolók kerülnek kialakításra.

A területen belüli feltáró utak tájba illesztett kialakítással kerülnek megvalósításra, azokra vonatkozóan a HÉSZ nem tesz előírásokat.

3.3.2 KÖZMŰVEK

A hatályos szabályozási terv előírásainak megfelelően a tervezett beruházás közlekedési kapcsolatai, vízellátása, szennyvíz és csapadékvíz elvezetése a meglévő (4814 sz. országos mellékútról leágazóan), üzemelő létesítmények felhasználásával biztosítottak tekinthető.



Vízellátás és Vízelvezetés (Debreceni Vízmű Zrt.) (Forrás: E-Közmű)

3.3.3. ELEKTROMOS ENERGIA ELLÁTÁS

A fent nevezett építmény az áramszolgáltató közép- és kisfeszültségű hálózatról is nagyvalószínűséggel ellátható. Kialakítandó hálózat a villamos energia teljesítményétől és a megrendelői igények függvényében határozható meg.

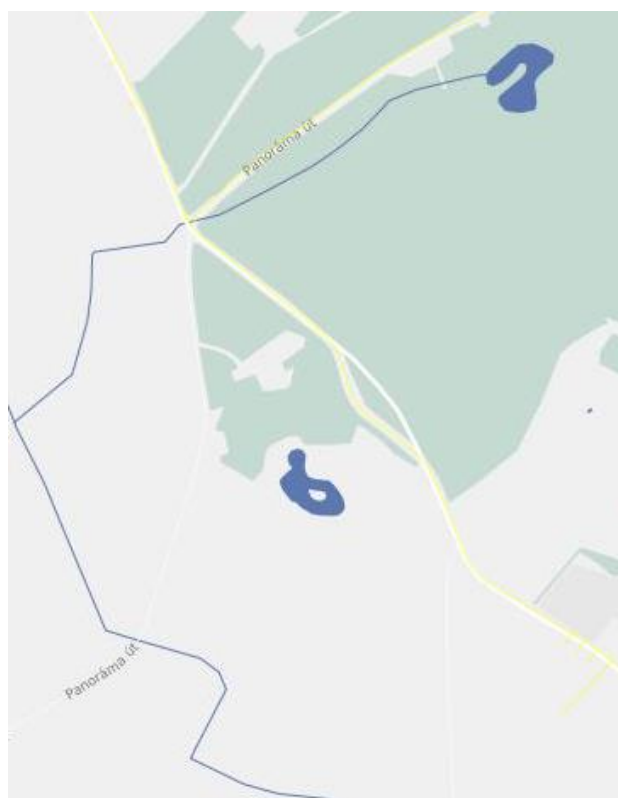
Elektronikus hírközléssel ellátható a terület, mely új beépítés lévén javasolt földkábelekkel megvalósítani.



13. ábra: Villamos energia (OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt.) és hírközlés ellátása (DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft. és Magyar Telekom Távközlési Nyrt.)(Forrás: E-Közmű)

3.3.4. GÁZELLÁTÁS

A fejlesztéssel érintett terület gázellátása biztosított. A gázhálózatra való rákötések biztosíthatók. Védőtávolságot igénylő vezetékek, műtárgy a fejlesztési területet nem érinti. A módosítással érintett terület környezetében az Opus TIGáz Zrt. földgáz hálózata megtalálható. Az ingatlanok földgáz energia igénye a beruházói igényektől és a gépészeti berendezések igényeitől függ.



Gázellátás (OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt.) (Forrás: E-Közmű)

3.3.5. VÍZVÉDELEM

A tervezett beruházás a talaj- illetve rétegvizeket nem fogja érinteni. A tevékenység során nem történik felszíni vagy felszín alatti vizekbe beavatkozás.

A tervezett tevékenység az előírások betartásával nem lesz káros hatással a felszín alatti vizekre.

Az üzemeltetés során a következőket kell betartani a felszín alatti vizek védelme érdekében:

A keletkező kommunális szennyvizet nyomáspróbával ellenőrzött, szennyvízcsatornán keresztül vezetik el, amely csatlakozik a városi szennyvíz gyűjtő hálózathoz.

A területen keletkező csapadékvíz rendezett elvezetéséről gondoskodnak.

A komplexum felépítése és üzemelése az előírások betartásával nem jelent veszélyt a felszíni és a felszín alatti vizekre. A fent említett intézkedések betartásával a talaj és a felszín alatti víz elszennyezésére nem kerülhet sor.

A Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága által adott adatszolgáltatás alapján a Szabályozási terv 1.4. mellékletén (Védelem, korlátozás, kötelezettség tervlapjai) feljelölt vízfolyások és állóvizek védősávja által határolt terület a „Telek zöldfelületként fenntartandó részeként” kerül rögzítésre a szabályozási javaslatban.

3.3.6. TERMÉSZET-ÉS TÁJVÉDELEM

A fejlesztéssel érintett ingatlanok országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett természeti területet nem érint. Továbbá az ingatlan az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része. Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2018. évi CXXXIX törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózatának része, amelyre a tervezés és megvalósítás során figyelemmel kell lenni.

3.3.7. ZAJVÉDELEM

A létesítéssel, építkezéssel járó fogalom néhány hónapot vesz igénybe (1 évnél kevesebb). Az építési munkától származó zaj megengedett egyenértékű.

A létesítés alatti zaj és porterhelés a beruházási terület közvetlen környezetében várható. A létesítmény üzemelése alatt zaj- és rezgés terheléssel nem kell számolni. Az üzemelés alatt csupán a célforgalom által okozott zajterheléssel kell számolni.

3.3.8. LEVEGŐTISZTASÁG- VÉDELEM

A HÉSZ nem fogalmaz meg levegőtisztaságra vonatkozó előírásokat.

4. MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK

Debrecen Városa az Erdőspuszták területén előirányozza a turizmus fejlesztését, így kiemelt jelentőségű a terület. Azonban a hamarosan egy kézben lévő telkek nagyságát, besorolását tekintve az 5., 6. minőségi osztályú termőföldek területének mezőgazdasági hasznosítása a megváltozott igényekre és elhelyezkedésükre való tekintettel nem szükségszerű, a telkeket az ott eddig megépült különleges területhez hasonló rekreációs terület kialakításával kerülne hasznosításra, melyek a város növekvő szabadidő és sportolási igényét is kiszolgálhatják, teljesítve ezzel a területre előirányzott fejlesztési elveket, amely szükséges egy élő város turizmusának megerősítésében.

A tárgyi beruházást Debrecen keleti külterületén a turizmusfejlesztés folytatásaként tervezik megvalósítani.

A Derecskei— Kálló csatoma, a Panoráma út és a 4814 sz. országos mellékút közötti területen az Erdőspuszták Club Hotel bővítményeként a déli oldalán található területen a Hotel, a Fürdő és a Szabadidőpark építményeinek létesítése tervezett (pl.: Luxus Lakosztály Ház, gokart pálya, fedett terasz, játszótér bővítés).

A beruházói cél olyan kiemelkedően magas színvonalat képviselő szálláshely fejlesztés, amely kiszolgálja a szállodai szolgáltatást igénybe vevő vendégeket és a területre látogatókat is.

A szabályozási terv módosításának célja, hogy a tervezési terület a Hotel és szabadidő komplexum együttes fejlesztésére is alkalmas helyszíneként legyen kialakítva.

A terület beépítése településképi szempontból kedvező a terület már megindult minőségi fejlődését tekintve (Erdőspusztán már megvalósult fejlesztések, elnyert pályázatok kapcsán megújuló területek), valamint a beruházással felértékelődnek a városhálózati szempontból meghatározó elemek (kerékpárút).

A mezőgazdasági funkció már több telken megszüntetésre került, továbbá a Célmegvalósító jelenleg is nyertes pályázattal, valamint vásárlási tervekkel rendelkezik azon telkek esetében, amelyek nem képezik a tulajdonát. A különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület kijelölése és annak használata biztosítva van a szomszédos, azonos övezeti kódú területhez csatlakozva. A telek egy részén a fejlesztés megvalósítása oly mértékben történne meg, hogy az ne okozzon jelentősebb környezetterhelést, mint a mostani tervnek megfelelő területhasználat.

5. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTANDÓ ELEMELI, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A településszerkezetet érintő változások alapján a mezőgazdasági terület különleges egyéb beépítésre nem szánt rekreációs célú terület területfelhasználásba (Kb-Rek) történő módosítása szükséges, az Önkormányzat tulajdonában lévő utak, árkok egy része a terület egységes szerkezetben történő rögzítése érdekében bevonásra kerül a különleges egyéb beépítésre nem szánt rekreációs célú terület területfelhasználásba.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 7.§ (3) b) pontjában foglaltak szerint a területen a módosítás során biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettség nem merül fel.

A TSZT a módosítással érintett területekre vonatkozóan a Kb-Rek övezetre az alábbiakat rögzíti:

Különleges egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú terület (Kb-Rek)

A területfelhasználási egység célja az időbeni korlátozással és/vagy anyagi ellenszolgáltatással igénybe vehető, nagy zöldfelülettel rendelkező azon szabadterei sport-, pihenő- és játszóterületek, valamint rendezvényterek elhelyezése, amelyek a 10% beépítettséget meg nem haladó mértékben igénylik épület elhelyezését.

A TSZT vonatkozásában, az alábbi tervlapok, szöveg közli ábrák és táblázatok változnak:

1.1. Területfelhasználás tervlapja

30. ábra Mezőgazdasági (Má, Mk) területfelhasználási egység területei

37. ábra Különleges egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Rek) területfelhasználási egység területei

20. táblázat Különleges egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület területfelhasználási egység területei

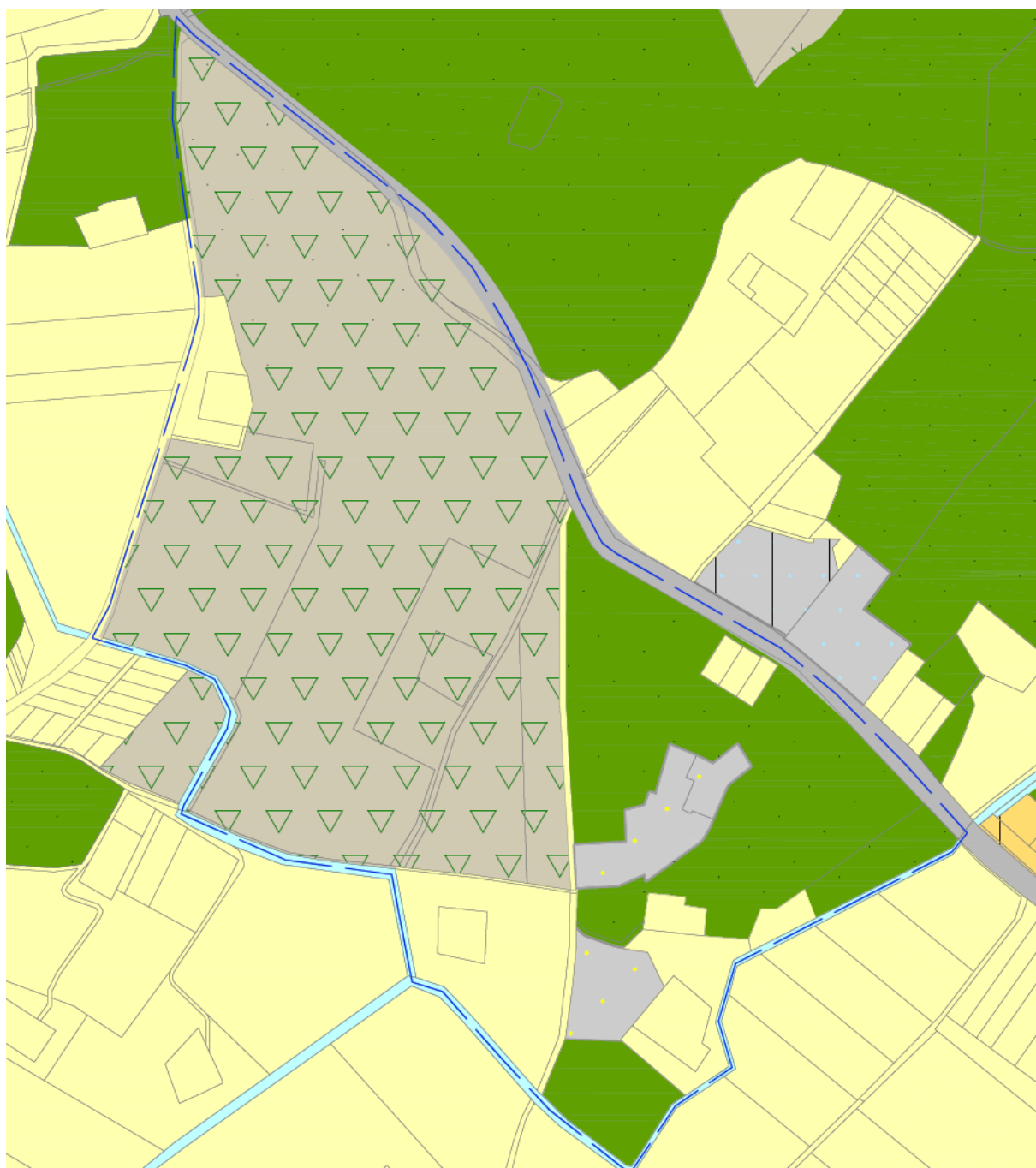
50. ábra Zöldfelületi rendszer

36. táblázat Tervezett beépítésre nem szánt területekre vonatkozó adatok

39. táblázat Mezőgazdasági térség

A területfelhasználás módosításához köthető összesített területi mérleg

| A területi mérleg változása | | |
|---------------------------------------|--------|--------------|
| Tervezett állapot | | |
| Területfelhasználás | | Terület (ha) |
| Beépítésre nem szánt területek | | |
| Általános mezőgazdasági terület | Má | -11,77 |
| Egyéb, rekreációs célú terület | Kb-Rek | +11,77 |



JELMAGYARÁZAT

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

Oktatási központok területe (K-Ok)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Egyéb, rekreációs célú terület (Kb-Rék)

Vadspark, arborétum terület (Kb-Arb)

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰELHELYEZÉSI, HÍRKÖZLÉSI TERÜLETEK

Közüti közlekedési terület (KÖu)

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Vízgazdálkodási terület (V)

ERDŐTERÜLETEK

Erdőterület (E)

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános mezőgazdasági terület (Má)

EGYÉB ELEMOK

Jelentős változással érintett terület

Meglévő erdőterületek és zöldterületek

tervezési terület határa

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

Debrecen közigazgatási határa

Belterületi határvonal

Telekhatár

Vasúthálózat

14.ábra Tervezett településszerkezeti terv kivonat a 1. Szerkezeti Terv 1.1. Területfelhasználás tervlap módosítására

A településszerkezeti tervvel összhangban került megfogalmazásra a HÉSZ javaslata és annak mellékletét képező szabályozási terv. A módosítással érintett területen belül a javaslat különleges egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú terület övezetet jelöl ki, a beépítettség 4,5% -ra, épületmagasság 12,5 m -re történő módosításával. Ennek megfelelően módosul az övezeteket elválasztó határvonal. Valamint a vízfolyások és állóvizek védősávja által határolt terület a „Telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként, az Önkormányzat tulajdonában lévő utak, árokok pedig „Telek be nem építhető része”-ként kerül rögzítésre.

Továbbá a bemutatott építészeti koncepciónak megfelelően a már meglévő és tervezett épületek vonatkozásában szükséges a beépítésre nem szánt területen egy olyan épületelhelyezési szabályozás megalkotása - mind szövegesen, mind a szabályozási tervlapokon rögzítve -, mely egy jól átgondolt, ütemezett fejlesztést alapoz meg.

| övezeti kód meghatározó paraméterei | hatályos építési övezeti kód | | javasolt építési övezeti kód |
|---|------------------------------|-------------------|--|
| | Má/1 | Má/2 | Kb-Rek/6 |
| övezet megnevezése | általános mezőgazdasági | | különleges egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú terület |
| kialakítható telek legkisebb területe (m ²) | - | - | 10 000 |
| Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | 3 | 0,2 | 4,5 |
| Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | 4,5 | 3,5 ^{sz} | 12,5 |
| Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | - | - | 75 |

^{sz} szabadidős, sportolási célú épületek esetén 4,5 m

99. Különleges, egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú területek (Kb-Rek)

135.§ „... (1) A **Kb-Rek** övezetbe a rekreációs célú, jelentős zöldfelülettel rendelkező intézményterületek tartoznak.

(2) A **Kb-Rek** övezet területén

- kulturális,
- vendéglátó,
- turisztikai,
- sportolási, rekreációs és
- ismeretterjesztő

rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(3) A **Kb-Rek** övezet területén a melléképítmények közül kizárólag

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladék-tároló,
- kerti építmény és
- záslótartó oszlop

helyezhetők el.

(4) A **Kb-Rek** övezet területén a meglévő és annak működéséhez szükséges kiszolgáló rendeltetést tartalmazó épületek fenntarthatók és elhelyezhetők, amennyiben az övezet előírásai arról másképp nem rendelkeznek. A működéshez szükséges épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 100 m² alapterületű lakás helyezhető el.

(5) A **Kb-Rek/6** jelű övezet területén kizárólag szállás, szolgáltató, vendéglátó-szabadidős, állatpark rendeltetést tartalmazó épületek és azok működéséhez szükséges egyéb kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.

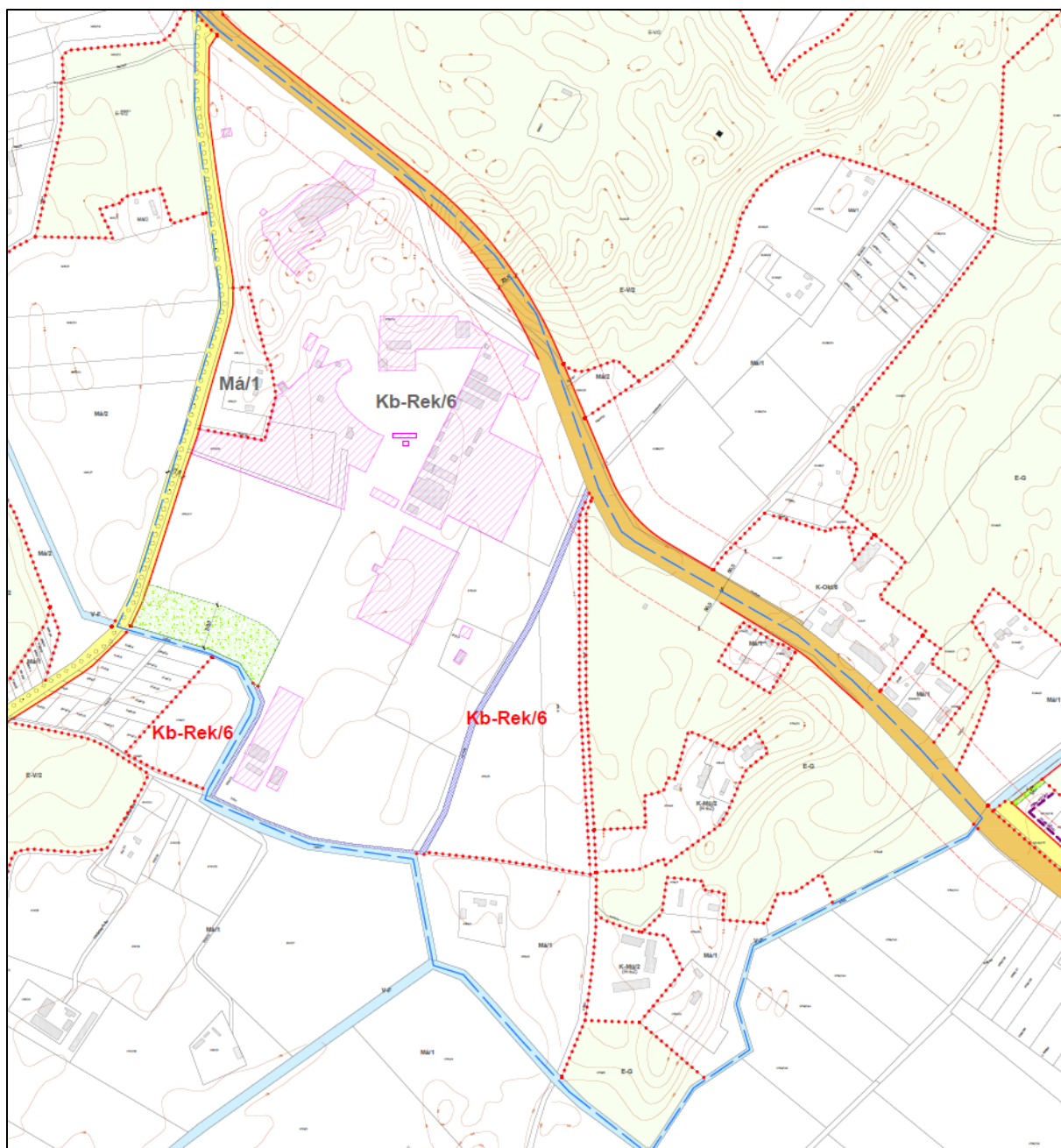
(5A) A **Kb-Rek/6** jelű övezet területén ahol az 1.1. és 1.2. melléklet szerinti tervlap „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen”-ként jelölt területet jelöl, ott épület(ek) – amennyiben az övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek – kizárólag ezen területen belül, ennek hiányában bárhol elhelyezhetők.

(6) A **Kb-Rek** övezetek paramétereit az 3. melléklet 10. pontja határozza meg...”

4. Az építési övezetek zöldfelületei

4.§ „... (3) Az 1.1. és 1.2. melléklet szerinti tervlapon „Telek zöldfelületként fenntartandó részeként” jelölt területen

- a zöldfelületek aránya közcélú rendeltetés elhelyezése esetén legalább 60%, egyéb esetben legalább 80%,...”



JELMAGYARÁZAT

Tervezési terület határa

A szabályozás alapelemei:

Szabályozási vonal

Szabályozási szélesség

Építési övezet, övezet határa

Lk-32 Építési övezet, övezet jele

Erdők területe

Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen

Közüterületek övezetei:

Közüti főhálózat (KÖu)

Mellékűthálózat (Kt-Kk)

Vízgazdálkodási terület

2. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

Meglévő/tervezett szerkezeti jelentőségű, önálló kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

6. KÖZLEKEDÉS

Meglévő országos közutak védőtávolsága (1988. évi I. törvény alapján)

Alaptérképi elemek

Település közigazgatási határa

Belterületi határ

Telekhatár

Ingatlannylévántartási térképen szereplő épület

Ingatlannylévántartási térképen szereplő, elbontott épület

10513 Helyrajzi szám

Szintvonal

Telek be nem építhető része

15. ábra Tervezett HÉS2 kivonat

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

A beépítésre kerülő terület közművesítése biztosítható. Az előírt közművesítettség mértéke nem ír elő teljes közművesítettséget, amelyek a használatba vétel előtt kiépítendőek. A szükséges közműigény az Panoráma út, valamint a 4814 sz. országos mellékút felől biztosíthatók.

7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, AZ ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezési terület beépítésre nem szánt területen fekszik és a külterület része. A módosítással érintett területen a hatályos terv szerinti beépítettség viszonyok kis mértékben változnak, azonban illeszkedve a már meglévő különleges területhez. A szomszédos telkeken apartmanok, hotelek, étterem, park, parkoló, mezőgazdasági területek és az Erdőpuszták találhatók.

Nemzetközi természetvédelmi terület nem érinti, országos és helyi természetvédelmi terület érinti. A Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága által adott adatszolgáltatás alapján a Szabályozási terv 1.4. mellékletén (Védelem, korlátozás, kötelezettség tervlapjai) feljelölt vízfolyások és állóvizek védősávja által határolt terület a „Telek zöldfelületként fenntartandó részeként” kerül rögzítésre a szabályozási javaslatban.

A tervezett módosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

A terv megvalósulása csak kis mértékben jár természeti erőforrás közvetlen igénybe vételével, nem okoz jelentős környezeti hatást. A javasolt módosításokkal összefüggésben jelentős mértékű, a környezeti állapotát veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése a terv távlatán túl sem várható, nem prognosztizálható. A tervezett változtatás az új területhasználatból eredő környezeti terhelések szempontjából várhatóan nem kedvezőtlenebb, nem jelent jelentős többletterhelést a környezetre a hatályos településrendezési tervek megvalósulása, a jelenlegi területhasználat esetén várható környezeti hatásokhoz viszonyítva.

Elmondható, hogy a tervezett fejlesztés kapcsán a természeti környezet értékeit veszélyeztető hatás nem várható. A területen található és egyben a területegységeket elválasztó csatorna és árok nem kerül megszüntetésre, annak szerepe a város vízrajzában továbbra is biztosított.

A módosításnak nincs hatása a HÉSZ-ben rögzített környezetvédelmi rendelkezésekre, az országosan és helyileg meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontok, levegőtisztaság-védelmi szempontok, zajvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontok nem változnak. A létesítéssel építkezéssel járó forgalom zaj és porterhelés a beruházási terület közvetlen környezetében várható. Törekedni kell a környező területet legkevésbé zavaró módon kivitelezni a létesítmények megépítését és a terület rendezését.

A tervezett módosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének szerinti meghatározása alapján kell eldönteni. A jelenleg hatályos tervhez viszonyítottan a módosítás az övezeti besorolás változásával, valamint a szabályozási terv a fejlesztéssel érintett telekre vonatkozó módosulásával jár. Fentiek alapján a tervezett módosítással jelentős környezeti hatás nem várható. Régészeti terület a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján a tervezési területet érinti, azt az adatszolgáltatás alapján a HÉSZ rajzi elemként feltüntette.

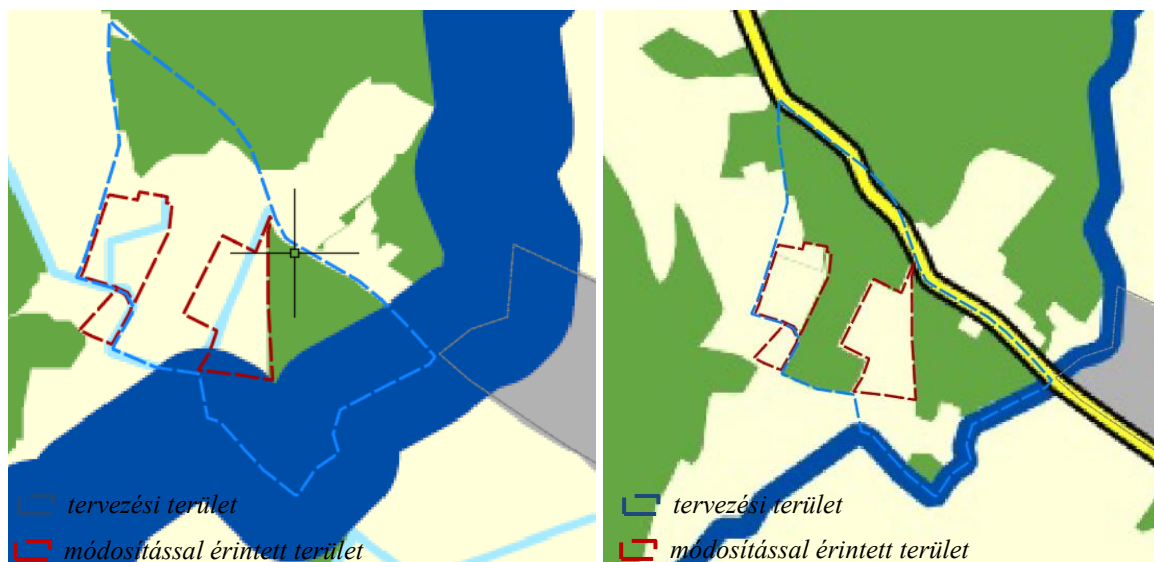
8. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG ELŐZETES VIZSGÁLATA

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv (a továbbiakban: OTrT) mezőgazdasági térségbe sorolja a módosítással érintett területet, az OtrT szerinti mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriába elsősorban szántó, gyep – ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt.

Az OTRT. tv. 11. § b) pont alapján: „a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természet közeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható”

A Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MTrT) OTrT-vel összhangban szintén mezőgazdasági térségbe sorolja a tervezési területet.

A településszerkezeti terv változtatásai ezekkel összhangban készülnek. Jelen módosítás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes!



16-17. ábra: a Debrecen, fejlesztéssel érintett ingatlanokra és környezetére vonatkozó OtrT és MTrT

Magasabb szintű tervekkel való összhang ismertetése

| TÉRSÉGI ÖVEZETEK | | Debrecen város érintettsége | Tervezési terület érintettsége | A konkrét módosítás érintettsége |
|------------------|---|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 1 | ökológiai hálózat magterületének övezete | igen | nem | nem |
| 2 | ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete | igen | nem | nem |
| 3 | ökológiai hálózat pufferterületének övezete | igen | igen | igen |
| 4 | kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | igen | nem | nem |
| 5 | jó termőhelyi adottságú szántók övezete | igen | nem | nem |
| 6 | erdők övezete | igen | igen | nem |
| 7 | erdőtelepítésre javasolt terület övezete | igen | nem | nem |
| 8 | tájképvédelmi terület övezete | igen | igen | igen |

| | | | | |
|----|---|------|-----|-----|
| 9 | világörökségi és világörökségi várományos terület övezete | nem | nem | nem |
| 10 | vízminőség-védelmi terület övezete | igen | nem | nem |
| 11 | nagyvízi meder övezete | igen | nem | nem |
| 12 | VTT-tározók övezete | nem | nem | nem |
| 13 | honvédelmi és katonai célú terület övezete | igen | nem | nem |

| MEGYEI ÖVEZETEK | | Debrecen város érintettsége | Tervezési terület érintettsége | A konkrét módosítás érintettsége |
|-----------------|---|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 1. | ásványi nyersanyagvagyon terület övezete | igen | nem | nem |
| 2. | rendszeresen belvízjárta terület övezete | igen | nem | nem |
| 3. | tanyás területek övezete | igen | nem | nem |
| 4. | földtani veszélyforrás terület övezete | - | - | - |
| 5.1 | városkörnyéki településegységek övezete | igen | nem | nem |
| 5.2 | gyógytényezőkkel rendelkező települések övezet | igen | nem | nem |
| 5.3 | klimaváltozással fokozottan érintett területek övezet | igen | nem | nem |
| 5.4 | a csillagos égolt park övezete | nem | nem | nem |

Az OTrT és MTrT térségi övezetekre vonatkozó előírásaiban az alábbiakat rögzíti:

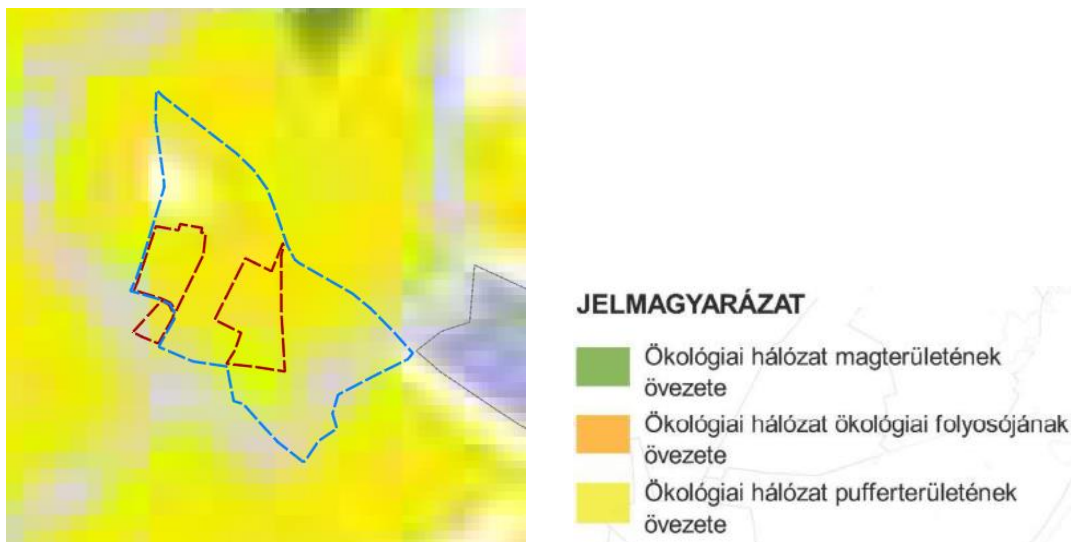
OTrT 15. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természet közeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

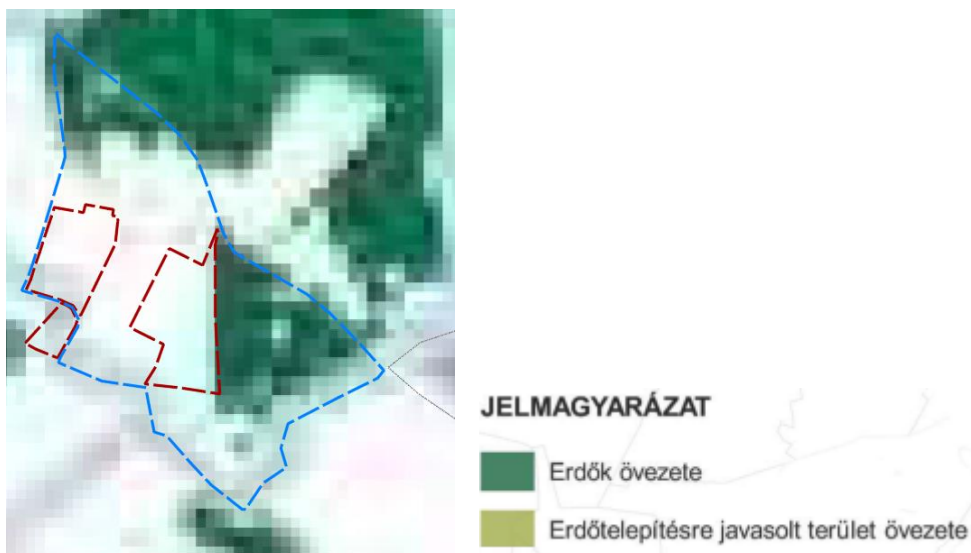


MTrT 3/1. melléklet – Ökológiai hálózat övezetei - kivágat

OTrT 17. Erdők övezete

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe 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.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

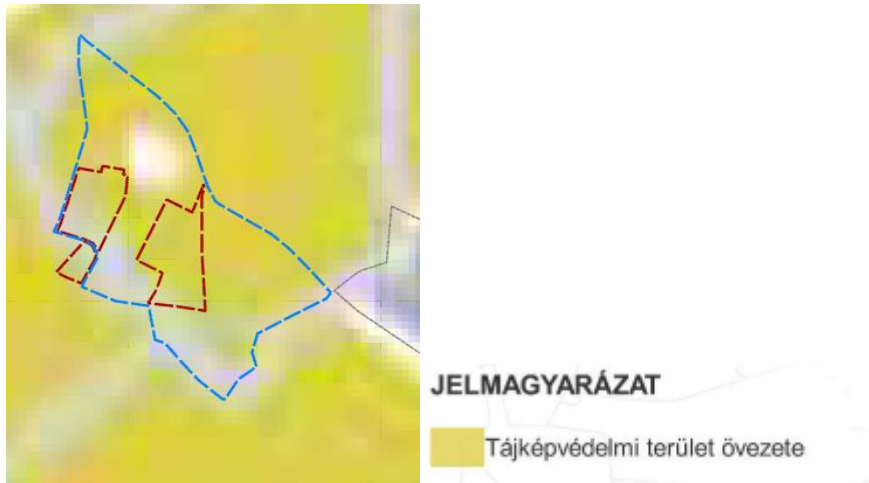


MTrT 3/3. melléklet - Erdők övezete- kivágat

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet Az egyedileg meghatározott megyei övezetek szabályai

4. § -ának (1) és (2) bekezdése értelmében a tájképvédelmi terület övezete területére (...) a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a

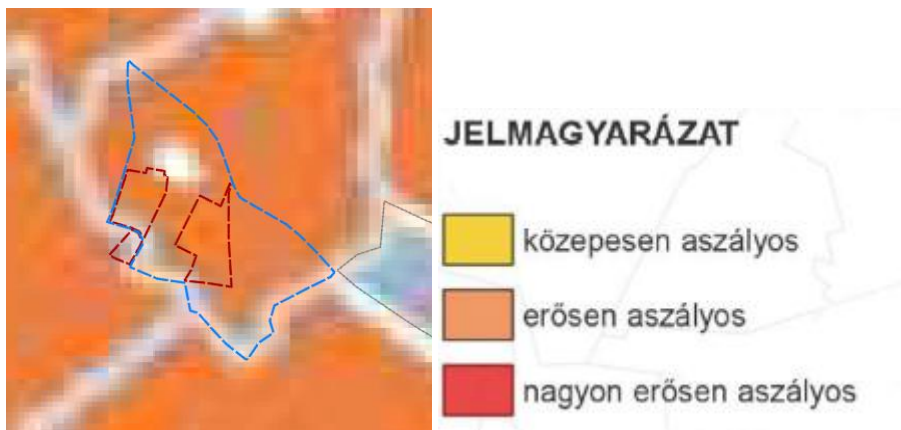
hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait.



MTrT 3/4. melléklet - Tájképvédelmi terület övezete– kivágat

MTrT 6. Az egyedileg meghatározott megyei övezetek szabályai

7. §(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.



MTrT 3/14. melléklet - Klímaváltozással fokozottan érintett területek övezet - kivágat

A településszerkezeti és a szabályozási terv javaslatai ezekkel összhangban készültek.

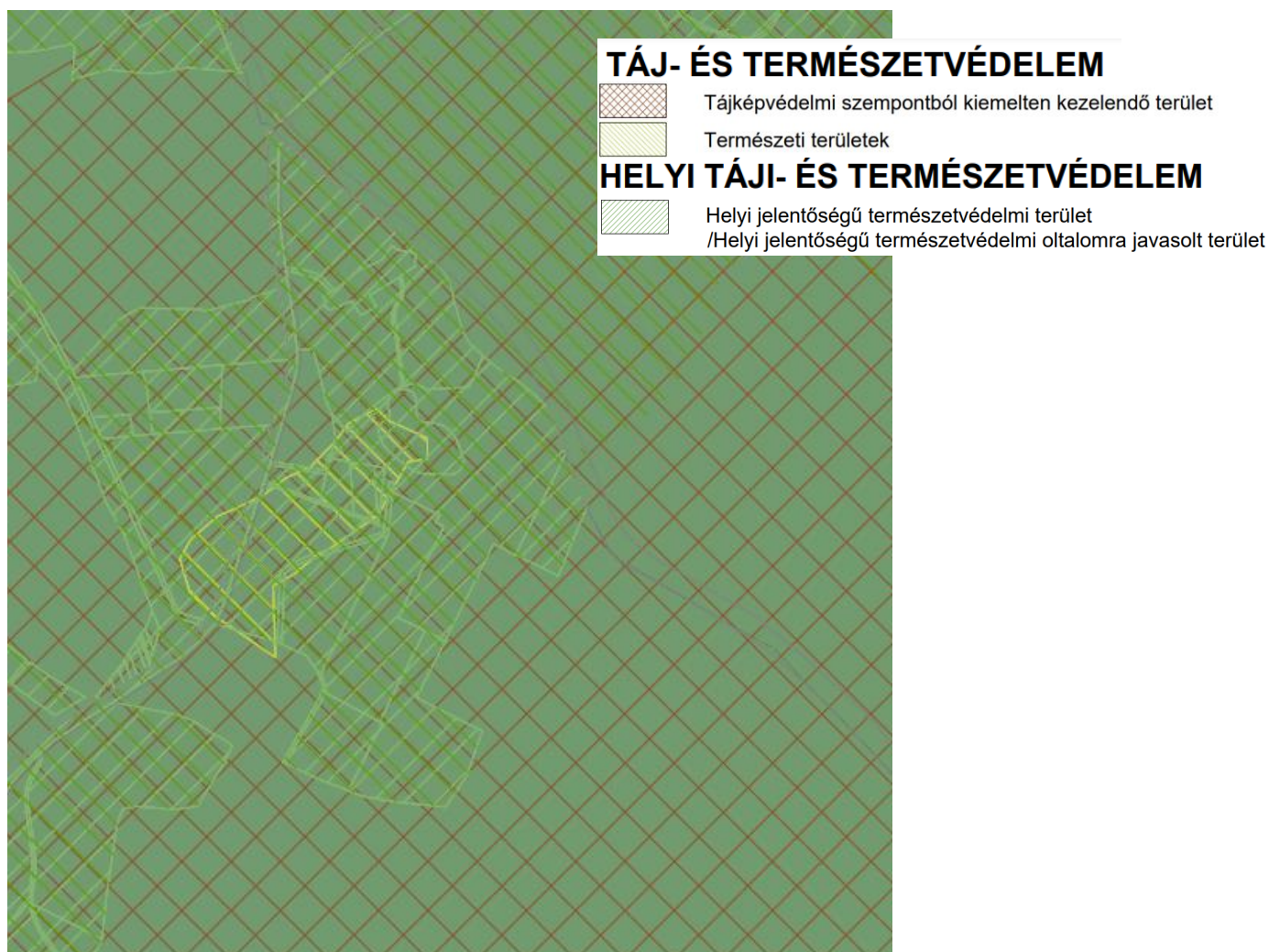
Jelen módosítás a területrendezési tervekben foglalt ajánlásokkal nem ellentétes!

9. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA – TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A településképi követelmények érvényesítésének helyi eszközei a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése által

- elfogadott településképi arculati kézikönyv, valamint
- a 19/2023. (VI.22.) önkormányzati rendelete a Településkép védelméről (a továbbiakban: TKR.).

TKR. 3. melléklete szerint



A javasolt módosítás a jelenlegi lehetőségekhez képest jelentősen nem befolyásolja közvetlenül a településkép alakulását, a településkép védelmi rendelethez nincs közvetlen hatással, a TKR 3. melléklete szerint településképi szempontból meghatározó területen fekszik.

A 13.§ előírásainak érvényesítése indokolt.

A tervezési terület vonatkozásában a tervezett funkciók településképi illeszkedésével kapcsolatban kizáró ok nem merült fel. Az épületek településképi követelményeknek való megfelelése a kapcsolódó eljárásokon keresztül biztosítható.

9. Településképi szempontból meghatározó területen lévő építményekre vonatkozó követelmények

13. § (1) Az eredeti vagy meglévő állapot szerinti homlokzattagolás, nyílászáró rendszer csak a meglévő építészeti értékekhez igazodóan, tervezetten, egységes megjelenítéssel változtatható meg. (2) A homlokzat részleges felújítását, állagmegóvását érintő munkálatok csak az azonos vagy ismétlődő homlokzati elemek teljes felületén végezhetők. Amennyiben a tervezett tevékenység a földszint vagy a lábazat egységes felújítását, állagmegóvását célozza, úgy ezen felületek önállóan is színezhethetők. (3) Fennálló építészeti értéket képviselő részletek, elemek, díszítőrendszer megjelenését és a homlokzati képzőművészeti alkotások látványát korlátozó, azt megszüntető tevékenység nem végezhető, műszaki berendezés, egyéb berendezés, szerelvény nem tartható fenn, és nem helyezhető el. (4) A tetőidomok tervezett átalakítása, bővítése során meg kell tartani az eredeti vagy a környezetben értéket képviselő tetőformák jellegét. (5) Tetőfedés anyagaként nem alkalmazható a) cserepes fémlemezfedés, b) nagyhullámú beton vagy kerámia cserép, c) más anyagot imitáló héjazat, d) táblás hullámlemez. (6) A tetőhéjazat nem lehet a) eltérő színű cserepekből véletlenszerűen összeállított vagy b) egy elemen (pl. cserép) belül is eltérő színárnyalatú. (7) Az utcai homlokzat, vagy a teljes épület felújítása során a közterületről látszó tűzfalszakaszok felújítását is el kell végezni. (8) Az épület meglévő erkélyei korlátjának, mellvédjeinek felújítása, átalakítása, cseréje csak egységes módon történhet. (9) Üzletportál felújítása, átalakítása során egy épületen belül csak azonos anyag- és színhasználatú, egységesen tervezett portálszerkezet alkalmazható.

10. FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉST BIZTOSÍTÓ ELŐÍRÁSOKNAK MEGFELELÉS

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése. A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve. A településtervezési szempontokat az Étv. 7.§. (2)-(3) bekezdés részletezi.

| A 7.§ szerinti fenntarthatósági követelmények | Módosítások összessége | Az érintettségéből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése: |
|---|-------------------------------|---|
| „... (2) A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni...” | | |
| a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét, | 0 | - |
| b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire, | 1 | A megvalósítani kívánt fejlesztés fokozottan segíti elő a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok és idősek igényeire a sport, a szabadidő és az üdülés terén. |

| | | |
|--|---|---|
| c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését, | 0 | - |
| d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását, | 1 | A Norta Kft. határozott célként tűzte ki a jelenleg (110 fő) foglalkoztatottak létszámának jelentős bővítését. |
| e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését, | 0 | - |
| f) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását, | 0 | - |
| g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit, | 0 | - |
| h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruuló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza, | 0 | - |
| i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait, | 0 | - |
| j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére, | 1 | A tervezett létesítmények a tájba illesztve kerülnek kialakításra, a természetes élővilágot megóvva valósul meg a fejlesztés. |
| k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást, | 1 | A beruházási szándék tekintettel van a meglévő mezőgazdasági területekre, amelyek művelését a módosítást követően is fenntartják így a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást támogatják. |
| l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét, | 0 | - |
| m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, | 0 | - |
| n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit, | 0 | - |
| o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint | 0 | - |
| p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását. | 1 | A tervezett létesítmények kialakítása során a zöldfelületet, a környezetet és a természetet kímélő fejlesztés valósul meg. |

| A 7.§ szerinti fenntarthatósági követelmények | | |
|--|-------------------------------|--|
| „... (3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:...” | Módosítások összessége | Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése: |
| a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével, | 0 | - |
| b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet, | 0 | - |
| c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében, | 0 | - |
| d) a termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki, | 1 | A kijelölt területek besorolását tekintve az 5., 6. minőségi osztályú termőföldek. |
| e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja. | 0 | - |

Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható.