

---

LENGYEL ÉPÍTÉSZ MŰTEREM KFT.  
4027 Debrecen, Egyetem sgt. 21. 1/2.  
Telefon: (52) 756 484, Mobil: (30) 218 7550  
E-mail: lengyelepitesz@gmail.com

---

**DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
MÓDOSÍTÁSÁT MEGLAPOZÓ**

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

**ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ DOKUMENTÁCIÓ**

**Kelence utca (02594) – 02593/78, 02593/64, 02593/4, 02593/13, 02593/3 hrsz-ú  
beépítésre nem szánt területek – Sámsoni út (02374/2) által határolt területrészt  
érintően, valamint**

**a biológiai aktivitásérték pótlásának biztosítása érdekében**

**Szikigyakor utca (02350/2) – 50881, 02355/23, 02359/3, 50883, 50882, 02355/3 hrsz-ú  
beépítésre nem szánt területek által határolt területrészt érintően**

**A Város központi belterületétől északkeletre lévő 02593/66 hrsz-ú ingatlanon  
telephely fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében**



KUJBUS ITALHÁZ Kft. megbízásából készítette:

---

LENGYEL ÉPÍTÉSZ MŰTEREM KFT.

4027 Debrecen, Egyetem sgt. 21. 1/2.

Telefon: (52) 756 484, Mobil: (30) 218 7550

E-mail: lengyelepitesz@gmail.com

---

**DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
MÓDOSÍTÁSÁT MEGLAPOZÓ  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV  
ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ DOKUMENTÁCIÓ**


**Kelence utca (02594) – 02593/78, 02593/64, 02593/4, 02593/13, 02593/3 hrsz-ú  
beépítésre nem szánt területek – Sámsoni út (02374/2) által határolt területrészt  
érintően, valamint**

**a biológiai aktivitásérték pótlásának biztosítása érdekében**


**Szikigyakor utca (02350/2) – 50881, 02355/23, 02359/3, 50883, 50882, 02355/3 hrsz-ú  
beépítésre nem szánt területek által határolt területrészt érintően**

**A Város központi belterületétől északkeletre lévő 02593/66 hrsz-ú ingatlanon  
telephely fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében**

Felelős tervező,  
Településrendezés:

  
.....  
Lengyelne Mucsá Ildikó  
okl. építészmérnök  
vezető településrendező tervező  
TT/1 09-0095

Ügyvezető,  
Építész:

  
.....  
Lengyel István  
okl. építészmérnök

Debrecen, 2022. július hó

## Tartalom

1. ELŐZMÉNYEK.....	5
1.1 Megbízás .....	5
1.2 Módosítási igények .....	5
1.3 Megvalósulási helyszínek .....	6
2. A ÉRINTETT TERÜLETEK (INGATLANOK) BEMUTATÁSA.....	6
3. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA .....	7
4. BEÉPÍTÉSI TERV .....	13
5. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	15
5.1 A módosítás során elérendő célok összefoglalása.....	15
5.2 Debrecen Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptió.....	15
5.3 Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti terv (TSZT).....	16
5.4 Debrecen Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) .....	19
6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA .....	20
7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSE, IGÉNYEI .....	33
8. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI .....	36
9. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI .....	38
10. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELEMEI.....	39
10.1 Országos Területrendezési Terv .....	39
10.2 Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terv .....	41
11. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA .....	43
11.1 Az Országos Területrendezési Terv és a Településszerkezeti terv összefüggéseinek bemutatása (hatályos TSZT vonatkozó fejezeteiben foglalt megállapítások) .....	43
11.2 Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve és a Településszerkezeti terv összefüggéseinek bemutatása (hatályos TSZT vonatkozó fejezeteiben foglalt megállapítások) .....	47
12. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMMEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA .....	49
FELHASZNÁLT FORRÁSOK .....	49

**Rajzi munkarészek:**

*Debrecen, Kelence utca (02594) – 02593/78, 02593/64, 02593/4, 02593/13, 02593/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek – Sámsoni út (02374/2) által határolt területre vonatkozóan*

Településszerkezeti terv módosítás javaslata

M=1:4000

HÉSZ módosítás javaslata

M=1:4000

Beépítési javaslat

M=1:1000

*A biológiai aktivitásérték pótlásának biztosítása érdekében Szikigyakor utca (02350/2) – 50881, 02355/23, 02359/3, 50883, 50882, 02355/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területre vonatkozóan*

Településszerkezeti terv módosítás javaslata

M=1:4000

HÉSZ módosítás javaslata

M=1:4000

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1 Megbízás

A Debrecen, Kelence utca (02594) – 02593/78, 02593/64, 02593/4, 02593/13, 02593/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek – Sámsoni út (02374/2) által határolt területrésze, valamint a biológiai aktivitásérték pótlásának biztosítása érdekében a Szikigyakor utca (02350/2) – 50881, 02355/23, 02359/3, 50883, 50882, 02355/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területrésze vonatkozó településrendezési eszközök módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervét a Kujbus Italtárs Kft. (4033 Debrecen, Sámsoni út 107.) megbízásából a Lengyel Építész Műterem Kft. készítette.

### 1.2 Módosítási igények

A Kujbus Italtárs Kft. részéről telephelyfejlesztés igénye merült fel Debrecen külterületén fekvő 02593/66 hrsz-ú telephelyént nyilvántartott ingatlan területén önkiszolgáló személygépjármű- és kamionmosó létesítmény, valamint kereskedelem és szolgáltatás rendeltetést tartalmazó csarnoképület megvalósítására.

A hatályos településrendezési eszközök a telephely tervezett fejlesztését nem teszik lehetővé. A hatályos településszerkezeti terven a területre *Beépítésre nem szánt terület - Mezőgazdasági terület / Általános mezőgazdasági terület (Má)* területfelhasználás, a hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) mellékletét alkotó szabályozási terven *Beépítésre nem szánt terület - Mezőgazdasági terület / Általános mezőgazdasági terület Má/1* övezete rögzített.

A településrendezési eszközök módosítása a Megrendelő/Célmegvalósító módosítási igényéhez igazodóan a 02593/66 hrsz-ú ingatlan területének Általános gazdasági terület területfelhasználás módosítására irányul.

A településrendezési eszközök módosításával a városban egyre növekvő gazdasági tevékenységhez kapcsolódó már meglévő telephelyek fejlesztésére nyílik lehetőség.

A telephely tervezett fejlesztésének módosítási igénye alapján **a 02593/66 hrsz-ú földrészlet területére** vonatkozóan szükséges

**a településszerkezeti terven rögzített területfelhasználás módosítása**

► *Beépítésre nem szánt terület – Mezőgazdasági terület / Általános mezőgazdasági területről (Má)*

→ *Beépítésre szánt terület – Gazdasági területek / Általános gazdasági területre (Gá);*

**a helyi építési szabályzatban és mellékletét képező szabályozási terv módosítása**

► *Beépítésre nem szánt területen – Mezőgazdasági terület / Általános mezőgazdasági terület Má/1 övezeti besorolás helyett*

→ *Beépítésre szánt területen – Gazdasági területek / Jellemzően lakóterületek szomszédságában és közúti főúthálózat területe mellett lévő általános gazdasági terület Gá-K/10 építési övezeti besorolás, illetve*

**a 02355/24 hrsz-ú földrészlet területére** vonatkozóan szükséges

**a településszerkezeti terven rögzített területfelhasználás módosítása**

► *Beépítésre nem szánt terület – Mezőgazdasági terület / Általános mezőgazdasági területről (Má)*

→ *Beépítésre nem szánt területen – Erdőterületre (E)*

**a helyi építési szabályzatban és mellékletét képező szabályozási terv módosítása**

► *Beépítésre nem szánt területen – Mezőgazdasági terület / Általános mezőgazdasági terület Má/1 övezeti besorolás helyett*

→ *Beépítésre nem szánt területen – Erdőterületek / Védelmi erdőterület (E-V/2) övezetére;*

### 1.3 Megvalósulási helyszínek

#### A 02593/66 hrsz-ú fejlesztési terület

A 02593/66 hrsz-ú fejlesztési terület a Debrecen, Kelence utca (02594) – 02593/78, 02593/64, 02593/4, 02593/13, 02593/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek – Sámsoni út (02374/2) által határolt területrészen fekszik.

#### A biológiai aktivitásérték csökkenés pótlására kijelölt 02355/24 hrsz-ú terület

A fejlesztési terület területfelhasználásának módosulása miatt bekövetkező biológiai aktivitásérték csökkenés pótlására felhasználható a Megbízó által biztosított és megjelölt 02355/24 hrsz-ú földrészlet, mely Debrecen, Szikigyakor utca (02350/2) – 50881, 02355/23, 02359/3, 50883, 50882, 02355/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területrészen fekszik.

## 2. A ÉRINTETT TERÜLETEK (INGATLANOK) BEMUTATÁSA

#### A 02593/66 hrsz-ú fejlesztési terület



A 02593/66 hrsz-ú terület Debrecen központi belterületétől északkeletre helyezkedik el. A terület külterület, melyet délről a 471. számú főút a Sámsoni úti szakasza, nyugatról a Kelence utca határolja.

A terület megközelítése a 471. sz. főútról a Sámsoni út - Kelence utca közlekedési csomópontjaiból leágazó Kelence utcáról, illetve a szervizútról történik.

A telephely közterületi és közvetlen közlekedési kapcsolatát a Kelence utca (02594) és a Sámsoni út szervizútjának területe

biztosítja.

A módosítással érintett ingatlan Debrecen külterületén fekvő művelés alól kivont terület. Az ingatlannyilvántartásban a 02593/66 hrsz-ú ingatlanra kivett telephely bejegyzett. A telephely területe jelenleg beépítetlen.

A tervezési terület részét alkotó 02593/12 hrsz-ú ingatlan DMJV Önkormányzata tulajdonában lévő kivett saját használatú út, mely a 02593/3, 02593/4, 02593/13 hrsz-ú ingatlanok közterületi kapcsolatát biztosítja a Sámsoni út szervizútjával.

#### A biológiai aktivitásérték csökkenés pótlására kijelölt 02355/24 hrsz-ú terület



A 02355/24 hrsz-ú terület Debrecen központi belterületétől északkeletre helyezkedik el. A terület külterület, mely a Szikigyakor területén fekszik. A terület megközelítése a Külső Sámsoni útról leágazó Szikigyakor utcáról (02350/2) történik.

Az ingatlannyilvántartásban a 02355/24 hrsz-ú területre rét és szántó művelési ág bejegyzett.

A terület közterületi és közvetlen közlekedési kapcsolata a Szikigyakor utcáról (02350/2) biztosított.





A Sámsoni út déli oldalán állami tulajdonú erdőterület található, mely része a Natura 2000 hálózatnak. Az erdőterület déli irányból természetközeli területtel szomszédos.



#### A területek jelenlegi használata

A 02593/66 hrsz-ú telek jelenleg nem hasznosított. A Sámsoni út építési munkáinak ideje alatt területét felvonulási területként a kitermelt föld, az építéshez szükséges építőanyagok és munkagépek tárolására használták. Ennek látható nyomai még most megtalálhatók a helyszínen.

A 02593/12 hrsz-ú saját használatú út 'L' alakban határolja a területet. A Sámsoni úttal párhuzamos területrészére ráépített a szervízút területe, a Sámsoni útra merőleges területrésze a 02593/3, 02593/13, 02593/4 hrsz-ú ingatlanok közterületi kapcsolatát biztosítja a szervízúttal, kikötése kiépített a szervízúthoz.

#### Ingyatlanok telekkönyvi adatai

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület nagysága ha m <sup>2</sup>	Tulajdonos
02593/66	kivett telephely	1.0030	Dr. Kujbus Mária 1/2 Dr. Kujbus Szabina 1/2
02593/12	kivett saját használatú út	1001	DMJV Önkormányzata 1/1

#### A telkek paraméterei

A módosítással érintett 02593/66 hrsz-ú ingatlan kivett telephelyként nyilvántartott. A telek területe 10.030 m<sup>2</sup>. A telek trapéz alakú, így szélessége cca. 56,7-112,5 m, mélysége 117,7-119 m között változó. A telek magántulajdonban lévő, beépítetlen ingatlan.

A 02593/12 hrsz-ú telek kivett saját használatú út, területének nagysága 1.001 m<sup>2</sup>, tulajdonosa DMJV Önkormányzata.

#### Közlekedés

##### Országos főutak

Debrecen felől a tervezési terület megközelítésére a 471. számú, II. rendű országos főút külterületi szakasza, a Sámsoni út szolgál, mely a város egyik legjelentősebb ki- és bevezető útvonala is egyben. A 471. számú főút Debrecen belterületi határ és Hajdúsámson közötti 2x2 sávosra átépített, teljesen felújított szakasza 2020 augusztusában került átadásra.

A Sámsoni útról leágazó Kelence utca és a főúttal párhuzamosan kiépített 2x1 sávos szervízút biztosítja a mellette fekvő ingatlanok közlekedési kapcsolatát, kapcsolódását a főúthoz.



Szervízút



471. sz. főút - Sámsoni út



### Főbb közlekedési csomópontok

A tervezési terület közvetlenül a Sámsoni út - Kelence utca jelzőlámpás forgalomirányítású közlekedési csomópontjához kapcsolódik. Ezen túl a terület Hajdúsámson irányából a főút használata mellett a Külső Sámsoni út - Tank utca jelzőlámpás forgalomirányítású közlekedési csomópontjából leágazó szervízút nyomvonalán is elérhető.

A szervízút nyomvonala és felülete a kerékpáros forgalom számára is kijelölt. A terület



*Sámsoni út – Kelence utca közlekedési csomópontja (nézet Debrecen, illetve Hajdúsámson irányába)*  
ellátásához szükséges közlekedési infrastruktúra teljes mértékben biztosított.



*Kelence utca*

biztosítható.

### Közlekedési kiszolgálás

A módosítással érintett telephely területe a Kelence utca és a szervízút területe mellett fekszik.

A Kelence utca meglévő építési szélessége 13,6 m, cca. 6,0 m széles aszfaltozott burkolattal rendelkezik.

A szervízút 6,0 m széles aszfaltozott burkolatú. A 02593/66 hrsz-ú telek bekerítetlen, a határos közterületekhez nincs kiépített kapcsolata, a közlekedési kiszolgálása mindkét útról

### Távolsági, városi közösségi közlekedés



A közlekedési csomópont környezetében autóbusz megállóhelyek kiépítettek a főút mindkét oldalán.

A 4405-ös, 4406-os és 4407-es jelzésű autóbuszjáratok Debrecen és környéke egyik regionális autóbusz-járata, melyet a Volánbusz Zrt. üzemeltet Debrecen és Hajdúsámson között. A járatok a Debrecen, autóbusz-állomásról, illetve Hajdúsámsonból indulva a

Sámsoni úton haladnak, ahol a Debrecen, Gáspár György-kert megállóhely biztosítja a fel- és leszállási lehetőséget az utasok számára. A telephely távolsága a megállóhelyektől légvonalban cca. 65-65 m. A Menetidő Debrecen, Gáspár György-kert megállóhely és Debrecen, autóbusz-állomás között cca. 20 perc.

A GGY jelzésű járatok a Debrecen Főnix Aréna-Gáspár kert utca viszonylata, igény esetén Dombos vasútállomás érintésével közlekednek, melyet a Transit 2000 Kft. üzemeltet. A menetidő 19-20 perc. A terület városi közösségi közlekedéssel történő ellátása biztosított.

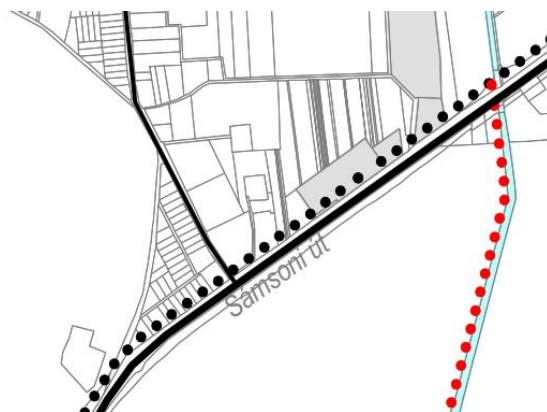
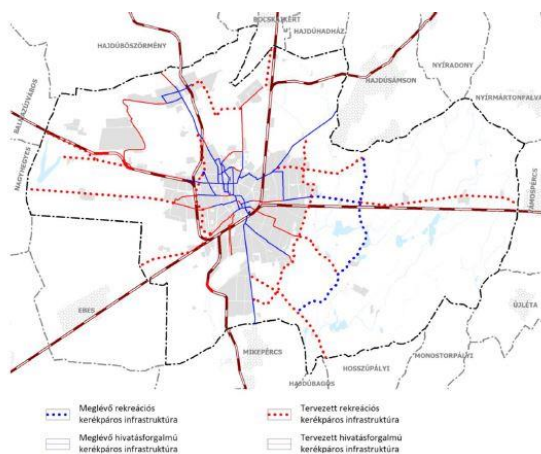
## Kerékpáros közlekedés

A területen kerékpárút kiépített térségi kerékpárút törzshálózat eleméhez kapcsolódó turisztikai kerékpáros útvonalként a Debrecen – Hajdúsámson – Nyíradony „Dél-Nyírség-Ligetelja körút” (Szabolcs-Szatmár-Bereg megye) nyomvonalon a módosítással érintett ingatlanok előtt a 2x1 sávú szervízút nyomvonalán, közös használattal.

A kerékpáros hálózati elem Debrecenen áthaladó javasolt nyomvonala a Füredi út – Simonyi út – Hadházi út – Zákány utca – Sámsoni út – Külső Sámsoni út (471. sz. főút).

A kerékpárút nyomvonala a TSZT alátámasztó munkarészében meglévő hivatásforgalmú kerékpáros infrastruktúra elemként rögzített (TSZT-HÉSZ / 32. ábra Meglévő és tervezett rekreációs és hivatásforgalmú kerékpáros infrastruktúra).

A terület kerékpáros közlekedéssel történő ellátása biztosított.



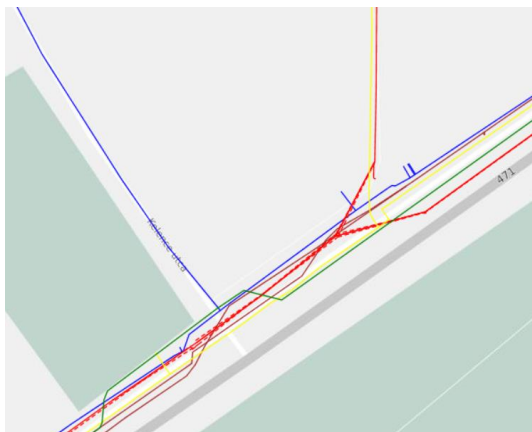
## Gyalogos közlekedés

A terület és környezete jelenlegi használata miatt a gyalogos közlekedés felületei/járdái külön nem kiépítettek a Kelence utca és a szervízút mentén. A közlekedési csomópontban gyalogos átkelőhelyek kiépítettek, ezekhez kapcsolódóan járdák az autóbusz megállóhelyek irányába. A Kelence utca nyugati oldalán a fentiek folytatásaként megépült egy 21 m hosszú járdaszakasz. A tervezési területre a tervezett funkcionális felhasználás okán a várható gyalogos közlekedés nagysága minimális lehet. A zártkertek felé a közösségi közlekedés megállóhelyei irányából várható gyalogos közlekedés, mely a szervízút és a Kelence utca felületén vagy az utat kísérő zöldfelületen történhet jelenleg.

## Parkolás

A telephely mivel beépítetlen, jelenleg a parkolása sem kiépített.

## Közművesítettség



megoldott;

Villamosenergia ellátás: földkábel (elosztó) KIF, szabadvezeték (elosztó) KIF,

közvilágítás szabadvezeték (OPUS TITÁSZ Zrt.).

Gázellátás: földgáz elosztóvezeték (DN160) (Opus Tigáz Zrt.).

Hírközlés: vezetékes hírközlés / helyi (elosztó) hálózat / alépítményben (Magyar Telekom Nyrt.) kiépített.

A 02593/66 hrsz-ú telek közművesítetlen.

A szervízút nyomvonalán kiépített közművezetékek üzemelnek, ezekről ellátott, illetve ellátható a telephely.

Ivóvízellátás: ivóvíz (elosztó) nyomóvezeték (Debreceni Vízmű Zrt.).

Szennyvíz elvezetés: települési szennyvíz nyomóvezeték szállítóvezeték (Debreceni Vízmű Zrt.), gyűjtő települési szennyvíz nyomóvezeték.

Felszíni vízvezetés: A csapadékvíz-elvezető rendszer a szervízút és a Sámsoni út közötti sávban kiépített nyílt vízvezető árkokkal

## Örökségvédelmi és védett természeti területek érintettsége



TSZT 1.3.a Természeti és épített környezet védelme tervlapja

A 02593/66 hrsz-ú telek területét örökségvédelmi, épített környezeti elem, nyilvántartott régészeti terület érinti, mely a 88913 azonosítójú Lengyel-tanya. A területre Örökségvédelmi-régészeti hatástanulmány nem készült.

A módosítás területe nem tartalmaz - a Sámsoni út építése alatti használatából eredően sem - tájszerkezeti jelentőségű elemet, védendő táji elemet, megtartásra érdemes természeti értékkel bíró biológiai és ökológiai élőhelyet, növény- vagy állatállományt. A vizsgált terület nem része a Natura 2000 hálózatnak, de az TSZT-ben az ökológiai hálózat puffterületének övezete rögzített a részterületére.

(A TSZT 1.3.a Természeti és épített környezet védelme tervlapja)

A HNP adatszolgáltatása alapján megállapítható, hogy ezen természeti elem rögzítése nem indokolt, mivel a HNP adatbázisában nem rögzített a fenti ingatlan területe, mint az ökológiai hálózat puffterület övezetével érintett terület.

Ennek ismeretében a TSZT módosítás javaslatában az ökológiai hálózat puffterület övezetének rögzítése a területről levételre javasolt.



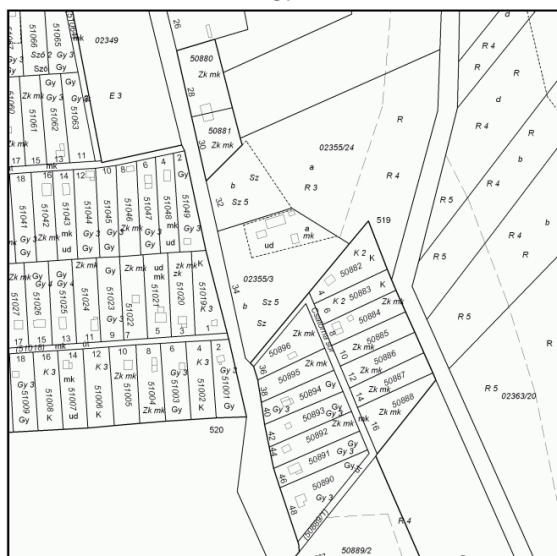
## A biológiai aktivitásérték csökkenés pótlására kijelölt 02355/24 hrsz-ú terület

### A terület adottságai, környezete, használata, beépítése, közterület kapcsolata

A telepítési tanulmányterv Megrendelője/Célmegvalósítója részéről megjelölt 02355/24 hrsz-ú földrészlet területe kerül felhasználásra a telephelyfejlesztés területén bekövetkező biológiai aktivitásérték csökkenés pótlására.

Tervezési területnek a Szikigyakor utca (02350/2) – 50881, 02355/23, 02359/3, 50883, 50882, 02355/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt tömb rész területe kijelölt.

A 02355/24 hrsz-ú földrészlet a város északkeleti oldalán, a Külső Sámsoni úttól délre fekvő külterületen, a Szikigyakor területén fekszik. Közterületi kapcsolata a Külső Sámsoni útról leágazó Szikigyakor utcáról (02350/2) biztosított.



A terület nagysága 10.293 m<sup>2</sup>. A terület 'a' alrészlete 8655 m<sup>2</sup> nagyságú legelő, 'b' alrészlete 1638 m<sup>2</sup> nagyságú szántó művelési ágú. A terület magántulajdonban van.

A területet északról és délről részben általános mezőgazdasági területek szántó területei, részben kertes mezőgazdasági területek „zártkertek” területei határolják. A 02355/24 hrsz-ú földrészlet keleti oldalról a Cserei-ér 02359/3 hrsz-ú vízgazdálkodási területével szomszédos.

### Örökségvédelmi és védett természeti területek érintettsége



TSZT 1.3.a Természeti és épített környezet védelme tervlapja

A 02355/24 hrsz-ú telek területét örökségvédelmi, épített környezeti elem nem érinti. A területre Örökségvédelmi-régészeti hatástanulmány nem készült.

A 02355/24 hrsz-ú terület nem tartalmaz tájszerkezeti jelentőségű elemet, védendő táji elemet, megtartásra érdemes természeti értékkel bíró biológiai és ökológiai élőhelyet, növény- vagy állatállományt. A vizsgált terület nem része a Natura 2000 hálózatnak, de az TSZT-ben az ökológiai hálózat puffertérületének övezete rögzített a területére, illetve déli telekhatárát súrolja a tájképvédelmi terület övezete, övezetének határa.

A terület nyugati oldali részterületére átlagosnál jobb minőségű termőföld rögzített.

A Hortobágyi Nemzeti Park előzetes szóbeli véleménye alapján a 02355/24 hrsz-ú telek tervezett területfelhasználás változása tekintetében - erdőterület kijelölés vonatkozásában - akadályozó

tényező nem merül fel.

## 4. BEÉPÍTÉSI TERV

### Közlekedési kapcsolatok

A területet határoló közlekedési rendszer kialakult. A terület megközelítése és kiszolgálása a 471. számú főútról leágazó Kelence utcáról és a szervizútról biztosított.

A hatályos HÉSZ mellékletét képező szabályozási terven a 471. számú főút és a Kelence utca területe, mint *Közüti főhálózat területe (KÖu)* szabályozottak.

### Közterületalakítás

A Kelence utca közüti főhálózat területét módosítani javasolt a 02593/66 hrsz-ú ingatlannal határos szakaszán, szabályozási szélességét a hatályos 19 m szabályozási szélességről 16 m szabályozási szélességre javasolt csökkenteni. Ezzel a módosított építési területtel biztosítható a megfelelő szélességű közlekedési terület, ugyanakkor a telek szempontjából értékes terület biztosítható a tervezett fejlesztés kialakításához. Így a módosítási javaslat a telek területből 507 m<sup>2</sup> helyett csak cca. 251 m<sup>2</sup> területrészt vesz el a Kelence utca területéhez.

A 02593/12 hrsz-ú saját használatú út területének szervizúttal határos cca. 303 m<sup>2</sup> nagyságú részterületét a Sámsoni út közüti főhálózat területéhez javasolt kapcsolni, mivel a szervizút a Kelence utcához megépített kikötése ezen területrészt is igénybe veszi.

## A TELEPHELY BEÉPÍTÉSI JAVASLATA

### A beépítés paraméterei, feltételei

A HÉSZ módosítás javaslatának megfelelően a kialakítható telek legkisebb területe 4000 m<sup>2</sup> lehet. Az épületeket a telken szabadonálló beépítési móddal kell elhelyezni. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40 %, az épületmagasság legnagyobb mértéke 10,5 m lehet. A telek zöldfelületének legkisebb mértéke 30 %, a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 1,3 lehet. A kialakítandó előkert minimális mérete 5 m.

A területen a beépítés feltételeként a teljes közművesítettség mértéke megkötés rögzített.

### Telekalakítás

A telepítési tanulmányterv beépítési javaslata a 02593/66 hrsz-ú telek tekintetében a Kelence utca szabályozási vonalával módosított szabályozási szélességet veszi figyelembe. A közlekedési terület biztosítása miatt telekalakításra van szükség a 02593/66 hrsz-ú telek délnyugati határvonalán, így a telek területét cca. 251 m<sup>2</sup>-rel csökkentve cca. 9779 m<sup>2</sup> nagyságúra javasolt alakítani. A tervezett teleknagyság megfelel a terület használatához és a HÉSZ módosítás javaslatában a kialakítható telek legkisebb területére javasolt 4000 m<sup>2</sup>-nek.

A 02593/12 hrsz-ú saját használatú út érintett cca. 303 m<sup>2</sup> nagyságú terület részét a 471. sz. főút területéhez javasolt kapcsolni.

### A telephely tervezett fejlesztése

A telephely tervezett fejlesztése a Megrendelő/Célmegvalósító igényeinek megfelelően egy önkiszolgáló személygépjármű- és kamionmosó létesítmény, valamint egy elsősorban kereskedelem és szolgáltatás rendeltetést és ezekhez tartozó kiszolgáló funkciókat magába foglaló csarnoképület megvalósítását tartalmazza.

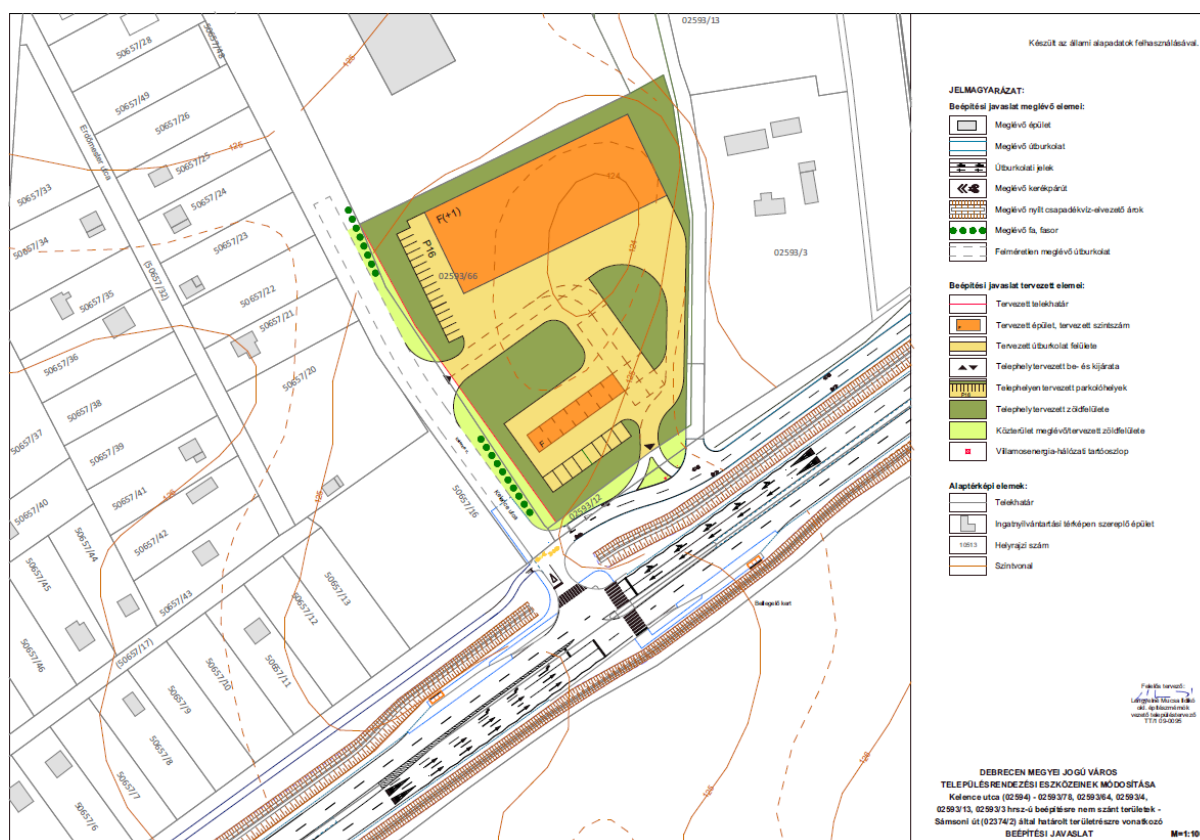
### A telephely tervezett közlekedési rendszere

A két funkcióegység telken belül együttes közlekedési kiszolgálással tervezett.

A két funkció elhelyezéséhez átgondolt közlekedési rendszer tervezésére van szükség, hogy a megfelelő méretű, területű felületek kialakulhassanak úgy a személygépkocsik, mint a kamionok forgalmához.

A telek tervezett közüti bejárata a Kelence utcához kapcsolódik, ahonnan biztosított a személygépjárművek és a kamionok közlekedése a mosó és a csarnoképület felé is, míg

kijárata a szervízútra szervezett, ahonnan vagy a Kelence utcára kifordulva a közlekedési csomóponton keresztül, vagy a szervízúton át Hajdúsámson irányába elhagyható a terület. A közlekedési rendszer felületének nagysága 3908 m<sup>2</sup>.



### Önkiszolgáló személygépjármű- és kamionmosó létesítmény

A 6 állású fedett személygépjármű-mosó 1 gépészeti egységgel és az ezekhez kapcsolódó 2 állású nyitott kamionmosó egység a Sámsoni úttal párhuzamosan, a telek főút felőli területén elhelyezett. A kamionmosó egység az épület keleti oldalára szervezett, ezzel a kamionok mozgásához a legmegfelelőbb nyomvonal biztosított a telek területén. Amennyiben a mosóállások foglaltak cca. 60 m hosszon biztosított a sorban állás lehetősége. Ha a szolgáltatáshoz érkező nem kíván sorban állni, akkor a területet elhagyhatja a telek keleti telekhatárával párhuzamosan tervezett útfelületet használva a kijáraton keresztül. A telek kijáratát a kamionmosó egységgel szemben javasolt kialakítani, így a szervízútra a kamionok könnyedén kifordulhatnak, majd a Kelence utca érintésével a közlekedési csomópontból a Sámsoni úton folytathatják útjukat.

A személygépjárművek mosóegysége fedett, míg a kamionmosó egység fedetlen kialakítású. A tervezett mosóépület használatából eredően földszintes, fedett részének nagysága 245 m<sup>2</sup>. A mosóépület előtt elhelyezett a szolgáltatáshoz kapcsolódó a személygépkocsik belső tisztításának egységei. Az így kialakított parkolóterületen egy mobil vendéglátóegység is elhelyezhető.

### Csarnoképület

A javasolt közlekedési rendszerhez kapcsolódó tervezett csarnoképület a telek északi oldalán elhelyezett szabadonállóan. A csarnoképület megközelítése a bejáratától balra külön közlekedési területtel biztosított. A tervezett csarnok maximális nagysága cca. 2250 m<sup>2</sup>.

A jellemzően földszintes, kisebb tömegrészben földszint+1 emeletes szintszámmal kialakítható csarnok épületmagasságának legnagyobb mértékére 10,5 m javasolt.



A csarnoképülethez tartozó parkolók számainak megállapítása a tervezett funkciók figyelembevételével az OTÉK-ban meghatározottak szerint történjen. A javaslatban 16 db parkolóhely kialakítása jelölt.

A beépített területek és a burkolt felületek után fennmaradó telekterületen zöldfelületek kialakítása javasolt, akár háromszintes növényállománnyal. A zöldfelület tervezett nagysága 3376 m<sup>2</sup>.

#### Javasolt beépítés területi mutatói:

A tervezett telekterület nagysága 9779 m<sup>2</sup>,

a tervezett beépített terület nagysága 2495 m<sup>2</sup>, beépítettség mértéke 25,52 % < 40 %,

a tervezett burkolt felületek nagysága 3908 m<sup>2</sup>, ez a telekterület 39,96 %-a,

a tervezett zöldfelület nagysága 3376 m<sup>2</sup>, zöldfelület mértéke 34,52 % > 30 %.

## 5. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

### 5.1 A módosítás során elérendő célok összefoglalása

Debrecen Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiójában összefoglalt gazdaságfejlesztési célok között egyértelműen szerepel, hogy a jövőben is fontos lesz a már meglévő vállalkozások, a szolgáltató szektor bővítéséhez, illetve a helyi KKV szektor működéséhez szükséges ingatlanok biztosítása.

A módosítás a város általános fejlődését, a népességmegtartását, a munkahelyteremtést, a városiasabb, környezettudatosabb életfeltételek, kulturált telephelyek kialakításának megteremtését szolgálja.

A területrendezési eszközök módosításával közvetlenül elérhető cél a telephelyként nyilvántartott ingatlan használatának rögzítése, a tevékenységének végzéséhez megfelelő fejlesztési lehetőségek biztosítása.

A módosítással elérhető továbbá, hogy a módosítási igény biztosításával nem merül fel új területi igény a vállalkozás részéről a város más területén, így a zöldmezős beruházások visszafogása és a kompakt városszerkezet megtartása is elérhető céllá válik.

## A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK

### 5.2 Debrecen Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptió

Debrecen Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiója a 1979/2020. (XII.28.) PM határozattal került elfogadásra.

A Településfejlesztési Konceptió megállapításainak, célkitűzéseinek a tervezési területre vonatkozó részletei

### „3. DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS JÖVŐKÉPE

A jövőkép az adottságokból és a megvalósítható törekvések együtteséből ered. Kijelöli a város szerepét a környező régióban, nagy távra szóló víziót mutat a város jövőbeli társadalmáról, gazdaságáról, környezeti állapotáról. A 2014. évi koncepcióban elfogadott jövőképe a Főnix-terv kidolgozása során felülvizsgálatra került. Az új jövőkép Debrecen városhatáron is átnyúló, makroregionális központi szerepkörének megerősödését hangsúlyosabban helyezi középpontba.

**„Debrecen Magyarország azon nagyvárosa, amely, a főváros után a legjelentősebb térségi integráló erővel rendelkezik. Adottságait tekintve alkalmas arra, hogy Magyarország keleti régiójának, valamint Kelet-Szlovákiának, Nyugat-Ukrajnának**

**(Kárpátalja) és Nyugat-Romániának (Partium) gazdasági, közlekedési, oktatási, kulturális és egészségügyi központja legyen.”**

„C2. Nemzetközileg versenyképes gazdaság erősítése, vállalkozási környezet fejlesztése  
Debrecen Megyei Jogú Város a helyi tudás-intenzív ágazatok és a közöttük lévő kooperációs lehetőségeket megteremtő gazdaságszerkezet és intézményrendszer fejlesztésével, a helyi szereplők együttműködésével, a térség adottságaira építve, valamint a megyei és országos gazdaságfejlesztési stratégiai irányokkal összehangoltan szeretné elérni, hogy a város a régió gazdasági és innovációs központja legyen. Ebben a törekvésében támaszkodik a következő húzóágazatokra: mezőgazdaság, élelmiszeripar, járműgyártás- és autóipar, egészségipar és gyógyszeripar, gépgyártás, elektronika, informatika, logisztika, természeti erőforrásokra és megújuló energiaforrásokra épülő iparágak, illetve a szolgáltató szektor.”

„Az utóbbi időszakban megvalósított és már bejelentett beruházásokkal párhuzamosan – a város tudatos beruházásösztönző és menedzsment tevékenységének köszönhetően – a fejlesztésekhez szükséges és alkalmas ingatlanok rendelkezésre állításának biztosítása fontos feladat. A jelenleg előkészítés alatt lévő stratégiai jelentőségű területek (Déli Gazdasági Övezet; Észak-nyugati Gazdasági Övezet) folyamatos fejlesztése, majdani ipari parkká válása mellett **a jövőben is fontos a már meglévő vállalkozások, a szolgáltató szektor bővítéséhez, illetve a helyi KKV szektor működéséhez szükséges ingatlanok biztosítása**, lehetőség szerint az alulhasznosított és vagy használaton kívüli barnamezős területek bevonásával.”

### 5.3 Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti terv (TSZT)

Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve a 1980/2020. (XII.28.) PM határozattal került megállapításra és 2021. február 1. napjával lépett hatályba.

#### A 02593/66 hrsz-ú fejlesztési terület

##### 1. Szerkezeti tervlap

###### 1.1. Területfelhasználás vonatkozó elemei

1. Szerkezeti tervlap 1.1. Területfelhasználás kivonata



A 02593/66 hrsz-ú földrészlet területére

**Mezőgazdasági terület / Általános mezőgazdasági terület (Má),**

a 02593/12 hrsz-ú földrészlet területének döntő részére

**Mezőgazdasági terület / Általános mezőgazdasági terület (Má),**

a Kelence utca felőli sarokrészének területére

**Közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési terület / Közúti közlekedési terület (KÖu),**

a délről határoló 471. számú főút (Sámsoni út hrsz.: 02374/2) és a Kelence utca (hrsz.: 02594) területére

**Közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési terület / Közúti közlekedési terület (KÖu)** területfelhasználás rögzített.

A 02593/66 hrsz-ú területet közvetlenül északról és keletről határoló területekre **Általános mezőgazdasági terület (Má)** területfelhasználás rögzített.

A Kelence utca nyugati oldalán fekvő területekre **Kertés mezőgazdasági területek (Mk)**, a Sámsoni utat délről határoló területekre **Erdőterület (E)**, valamint a fenti erdőterület délkeleti oldalán fekvő földrészletekre **Természetközeli terület (Tk)** területfelhasználás rögzített.

## 1.2. Közlekedési infrastruktúra vonatkozó elemei

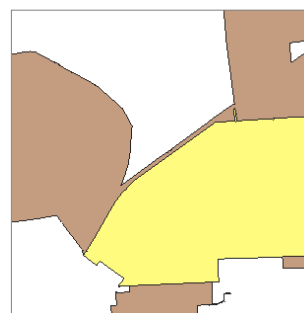
### 1. Szerkezeti tervlap 1.2. Közlekedési Infrastruktúra



A 02593/66, 02593/12 hrsz-ú területeket délről határoló 471. számú főút (Sámsoni út hrsz.: 02374/2) területére **II. rendű főút (471)** és északi oldalára **Meglévő szerkezeti jelentőségű önálló kerékpáros infrastruktúra nyomvonala**, a Kelence utca (hrsz.: 02594) területére **Egyéb országos mellékút, gyűjtőút** szerkezetet meghatározó infrastruktúra elem rögzített.

## 1.3.a Természeti és épített környezet védelme vonatkozó elemei

### 1. Szerkezeti tervlap 1.3.a Természeti és épített környezet védelme



HNP térképi adatszolgáltatása 2022  
Ökológiai hálózat övezetei

A 02593/66, 02593/12 hrsz-ú területek részterületére **Ökológiai hálózat puffterületének övezete** (Hortobágyi Nemzeti Park adatszolgáltatása) természeti környezet eleme rögzített. Ennek jelölése módosítandó/törlendő, mivel a Hortobágyi Nemzeti Park adatszolgáltatásának (2022) adatbázisában a 02593/66 hrsz-ú terület nem jelölt az **Ökológiai hálózat puffterületének övezetével érintett területként**.

A 02593/66 hrsz-ú területre **Nyilvántartott régészeti terület** (Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály adatszolgáltatása) épített környezeti elem rögzített, mely a 88913 azonosítójú Lengyel-tanya.

## 1.3.b Műszaki infrastruktúra, környezetvédelem vonatkozó elemei

### 1. Szerkezeti tervlap 1.3.b Műszaki infrastruktúra, környezetvédelem



A 02593/66, 02593/12 hrsz-ú földrészletek területére **Víztermelő kút hidrogeológiai „B” védőövezete** (Debreceni Vízügyi Zrt., Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása), **Vízminőség-védelmi terület övezete** (Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása, Hajdú-Bihar Megye

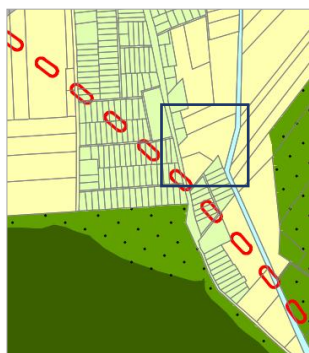
Területrendezési Terve),

**Meglévő országos közutak védőtávolsága** (1988. évi I. törvény alapján) más jogszabály alapján érvényesülő elemek rögzítettek.

## 1. Szerkezeti tervlap

### 1.1. Területfelhasználás vonatkozó elemei

1. Szerkezeti tervlap 1.1. Területfelhasználás kivonata



A 02355/24 hrsz-ú földrészlet területére

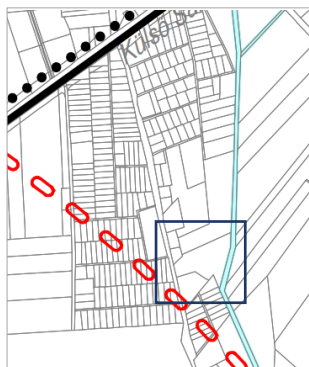
**Beépítésre nem szánt területen / Mezőgazdasági terület / Általános mezőgazdasági terület (Má)** rögzített.

A 02355/24 hrsz-ú területet közvetlenül északról és délről határoló területekre **Beépítésre nem szánt területen / Általános mezőgazdasági terület (Má)**, illetve **Kertes mezőgazdasági terület (Mk)** területfelhasználás rögzített.

A keletről határoló Cserei-ér területére **Beépítésre nem szánt területen / Vízgazdálkodási terület (V-F)** területfelhasználás rögzített. A tervezési területtől cca.60 m távolságra délnyugati irányban **Távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala**, mint egyéb elem rögzített.

### 1.2. Közlekedési infrastruktúra vonatkozó elemei

1. Szerkezeti tervlap 1.2. Közlekedési Infrastruktúra



A 02355/24 hrsz-ú földrészlet területére **Szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek** nem rögzítettek.

A tervezési területen kívül, attól cca.60 m távolságra délnyugati irányban a Szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek közül **Távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala** rögzített.

### 1.3.a Természeti és épített környezet védelme vonatkozó elemei

1. Szerkezeti tervlap 1.3.a Természeti és épített környezet védelme



A 02355/24 hrsz-ú telek területére a természeti környezeti elem közül az **ökológiai hálózat pufferterületének övezete** (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása), valamint nyugati részterületére **átlagosnál jobb minőségű termőföld** (Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása) rögzített.

A terület déli telekhatárát súrolja a **tájképvédelmi terület övezete**, övezetének határa (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása).



### 1.3.b Műszaki infrastruktúra, környezetvédelem vonatkozó elemei

#### 1. Szerkezeti tervlap 1.3.b Műszaki infrastruktúra, környezetvédelem



A 02355/24 hrsz-ú telek területére **Vízminőség-védelmi terület övezete** (Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása, Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve) más jogszabály alapján érvényesülő elem rögzített.

**A jelen módosítás során szükséges a DMJV Településszerkezeti terv módosítása.**

#### **Módosítandó elemei, településrendezési eszközei**

A TSZT módosítás módosítandó elemei a 02593/66, 02593/12 hrsz-ú területekre rögzített területfelhasználás és az ökológiai pufferterület övezete, valamint a biológiai aktivitásérték pótlásának biztosítására javasolt 02355/24 hrsz-ú földrészletre rögzített területfelhasználás. A területfelhasználás módosítása maga után vonja a szerkezeti tervlap és a szerkezeti terv leírás vonatkozó ábráinak és táblázatainak módosítását.

### 5.4 Debrecen Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

#### **A 02593/66 hrsz-ú fejlesztési terület**



Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra és 2021. február 1. napjával lépett hatályba.

A helyi építési szabályzat 1. melléklet: Szabályozási terv / 1.1 melléklet: Jellemzően beépítésre szánt területek D2-B4 jelű tervlapján rögzítettek:

**A 02593/66, 02593/12 hrsz-ú területekre a Beépítésre nem szánt területen / Mezőgazdasági terület / Általános mezőgazdasági terület Má/1 jelű övezete** szabályozási alapelem rögzített. A

területre az Má/1 övezet előírásai és övezeti szabályozási határértékei érvényesek.

A Sámsoni út és Kelence utca területére **Közüti főhálózat (KÖu) övezet** rögzített. A 02593/66 hrsz-ú telek területét érinti a Kelence utcára rögzített szabályozási vonal, mely építési területét 19,0 m szabályozási szélességgel rögzíti az érintett szakaszon. A területekre az KÖu övezet előírásai és övezeti szabályozási határértékei érvényesek.

Védelem, korlátozás, kötelezettség (más jogszabályon alapján érvényesülő elemek) közül az **Meglévő országos közutak védőtávolsága** (1988. évi I. törvény alapján) rögzített a 02593/66, 02593/12 hrsz-ú telkek területén.

A 02593/66, 02593/12 hrsz-ú területekkel határos földrészletekre szintén **Általános mezőgazdasági terület Má/1 jelű övezete** rögzített.

## A biológiai aktivitásérték csökkenés pótlására kijelölt 02355/24 hrsz-ú terület



A helyi építési szabályzat 1. melléklet: Szabályozási terv / 1.2 melléklet: Jellemzően beépítésre nem szánt területek D2 jelű tervlapján rögzítettek:

**A 02355/24 hrsz-ú területre a *Beépítésre nem szánt területen* / *Mezőgazdasági terület* / *Általános mezőgazdasági terület Má/1 jelű övezete* szabályozási alapelem rögzített. A területre az Má/1 övezet előírásai és övezeti szabályozási határértékei érvényesek.**

A 02355/24 hrsz-ú terület Má/1 jelű övezete az övezetébe tartozó területekkel, a *Kertes mezőgazdasági terület Mk/1 jelű övezetével*, valamint a *Vízgazdálkodási területek* /

*Folyóvizek medre és parti sávja V-F jelű övezetével* határos.

**A jelen módosítás során szükséges a DMJV Helyi Építési Szabályzat módosítása.**

### Módosítandó elemei, településrendezési eszközei

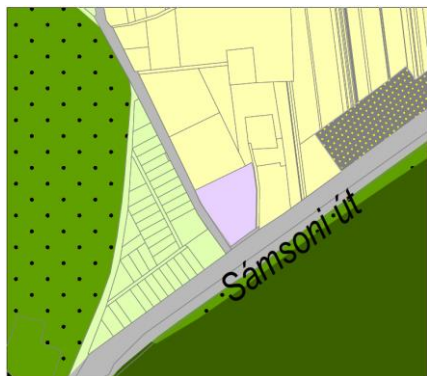
A HÉSZ 1.1 mellékletét képező szabályozási terv tervlapján a javasolt területfelhasználási egység lehatárolásával módosítandó a szabályozási alapelemek terén az övezeti határ és a terület övezetei besorolása.

## 6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS JAVASLATA

#### A 02593/66 hrsz-ú fejlesztési terület

1. Településszerkezeti terv 1.1 Területfelhasználás módosítás javaslata



#### Területfelhasználás módosítás javaslata

A 02593/66 hrsz-ú ingatlan területére a hatályos *Beépítésre nem szánt terület – Általános mezőgazdasági terület (Má)* területfelhasználási egység helyett ***Beépítésre szánt terület – Általános gazdasági terület (Gá)*** területfelhasználási egység rögzítése javasolt oly módon, hogy a Kelence utca (hrsz.:02594) érintett ingatlannal határos szakaszát a hatályos 19 m szabályozási szélességről 16 m szabályozási szélességre javasolt módosítani.

A 02593/12 hrsz-ú terület szervizúttal határos részterületére a hatályos *Beépítésre nem szánt terület – Általános mezőgazdasági terület (Má)* területfelhasználási egység helyett ***Beépítésre nem szánt terület – Közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési terület / Közúti közlekedési terület (KÖu)*** területfelhasználási egység rögzítése javasolt, mivel a szervizút megépített kikötése ezen területrészt is érinti.

A 02593/12 hrsz-ú terület fennmaradó részének hatályos területfelhasználása nem változik, így Kelence utca sarki területrésze ***Beépítésre nem szánt terület – Közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési terület / Közúti közlekedési terület (KÖu)***, a Sámsoni útra merőleges szakaszának területrésze ***Beépítésre nem szánt terület – Általános mezőgazdasági terület (Má)*** területfelhasználású marad.



A Kelence utca (hrsz.:02594) hatályos **Beépítésre nem szánt terület – Közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési terület / Közúti közlekedési terület (KÖu)** területfelhasználás nem változik, de a 02593/66 hrsz-ú ingatlannal határos szakaszát 19 m szabályozási szélességről 16 m szabályozási szélességre javasolt módosítani, így területe csökken.

A területet délről határoló 471. számú főút (Sámsoni út hrsz.: 02374/2) területére rögzített **Közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési terület / Közúti közlekedési terület (KÖu)** területfelhasználás nem változik.

Területfelhasználás területi változása a 02593/66 és a 02593/12 hrsz-ú területeken

Területfelhasználás	Területfelhasználás területnagysága (ha)	
	Hatályos szerkezeti terv szerint	Szerkezeti terv módosítási javaslata szerint
Beépítésre szánt terület		
Általános gazdasági terület (Gá)	-	0,9779
Beépítésre nem szánt területek		
Közúti közlekedési terület (KÖu)	0,0530	0,0577
Általános mezőgazdasági terület (Má)	1,0501	675
Tervezési terület összesen:	1,1031	1,1031

#### Területfelhasználás területi változásai

A beépítésre szánt terület nagysága 0,9779 ha nő,  
a beépítésre nem szánt terület nagysága 0,9779 ha-ral csökken.

A beépítésre szánt területeken belül

- az *Általános gazdasági terület (Gá)* nagysága 0,9779 ha-ral nő.

A beépítésre nem szánt területeken belül

- a *Közúti közlekedési terület (KÖu)* nagysága 0,0047 ha-ral nő,

- az *Általános mezőgazdasági terület (Má)* nagysága 0,9826 ha-ral csökken a módosítási javaslat szerint.



A *Jelentős változással érintett terület* nagysága 0,9779 ha-ral nő a módosítási javaslat szerint.

**A jelen TSZT módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.**

**Ezzel összefüggésben megállapítható, hogy jelen TSZT módosítás esetében indokolt Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terveiről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) bekezdése szerinti új beépítésre szánt terület kijelölésekor kötelezően előírt szempontok szerinti mérlegelése és igazolása.**

#### Új beépítésre szánt terület kijelölésének előírásai

A Trtv. 12. §-ának előírásai szerint, ha a jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) szerinti barnamezős terület.

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

*A Trtv. 12. § -ának további előírásai szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*

#### **Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó előírások megfeleltetése**

##### **A 02593/66 hrsz-ú telek területére vonatkozóan:**

**a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területéhez:**

- a 02593/66 hrsz-ú terület a meglévő települési területektől cca. 880 m-re fekvő külterületi földrészlet, így jelen esetben az új beépítésre szánt terület nem csatlakozik a meglévő települési területéhez. Területe nem javasolt belterületbe vonásra.
- A tervezett fejlesztés rendeltetése kereskedelmi-szolgáltató, tervezett funkciója önkiszolgáló személygépjármű és kamionmosó létesítmény, illetve csarnoképület nem teszi szükségessé a terület belterülethez közvetlen kapcsolódását.
- Előnyös a terület a 471. sz. főút menti külterületi fekvése és ehhez kapcsolódása közlekedési szempontból is.
- Ugyanakkor közvetlenül mellette a Kelence utca (a dombostanyai lakóterülethez vezető gyűjtőút) mentén 2 szállítmányozó-fuvarozó cég meglévő kivett telephelyei fekszenek, csarnoképülettel beépítve. A 471. sz. főút Városból kivezető szakaszának északnyugati oldalán is működnek beépített telephelyek kereskedelmi, szolgáltató, termelő és raktározási funkcióval a szervizútról történő közvetlen kiszolgálással.

**b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését:**

- a 02593/66 hrsz-ú területet minden irányból beépítésre nem szánt területek, külterületi földrészletek határolják, így a tervezett fejlesztés kijelölése és megvalósítása nem okozza a szomszédos települések beépítésre szánt területeinek összenövését,

**c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) szerinti barnamezős terület:**

- a 02593/66 hrsz-ú terület kivett telephely,
- a Megrendelő/Célmegvalósító a tulajdonában lévő, saját telkén kívánja a fejlesztést megvalósítani, és nem rendelkezik a fejlesztés megvalósításához a város más területén másik telephellyel,
- a tervezett fejlesztést, autómosó kialakítását, mely szolgáltatás kimondottan egy főút menti tevékenység, nem lehet elhelyezni a város más területein,
- a közlekedési infrastruktúra a 471. számú főút fejújított, korszerűen átépített szakaszával, szervizútjával és közlekedési csomópontjával a tervezett fejlesztés kiszolgálásához adott,
- a 471. számú főút mentén teljeskörűen kiépített infrastruktúrához kapcsolható a terület, a tervezett funkció nem igényel infrastruktúra-fejlesztést,

- a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy barnamezős terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne,

*a Trtv. 12. § -ának további előírásai szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni:*

- a településszerkezeti terven a fenti előírásnak figyelembevételével cca. 0,05 ha nagyságú erdőterület került kijelölésre a 02355/24 hrsz-ú földrészlet területén a biológiai aktivitásérték pótlásra tervezett erdőterületen belül.

**A településrendezési eszközök módosítása során az új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel a Trtv. 12. §-ában foglalt irányelveknek, kivéve a 12. § a) pont előírásának.**

#### A 2018. évi CXXXIX. törvényben előírt zöldterület vagy erdőterület kijelölése

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdésben rögzítetteknek megfelelően „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50 %-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A tervezett módosítás miatt a törvényben rögzítetteknek megfelelően a 0,9778 ha nagyságú újonnan kijelölt beépítésre szánt területhez ( $0,9778 \text{ ha} \times 0,05 = 0,0489 \rightarrow 0,05 \text{ ha}$ ) legkevesebb 0,05 ha nagyságú zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni.

A kialakítandó 0,05 ha nagyságú erdőterület a 02355/24 hrsz-ú földrészlet területén tervezett erdőterületen belül kerül biztosításra.

#### **A biológiai aktivitásérték csökkenés pótlására kijelölt 02355/24 hrsz-ú terület**

##### *1. Településszerkezeti terv 1.1 Területfelhasználás módosítás javaslata*



#### Területfelhasználás módosítás javaslata

A 02355/24 hrsz-ú ingatlan területére rögzített  
Beépítésre nem szánt terület - Általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználást  
Beépítésre nem szánt terület - Erdőterület (E) területfelhasználásra javasolt módosítani.

A területfelhasználás módosításával érintett terület nagysága 1.0293 ha.

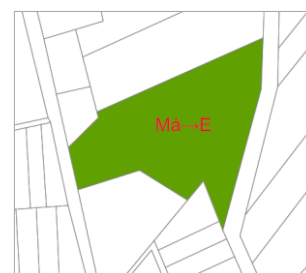
## Területfelhasználás területi változása a 02355/24 hrsz-ú területen

Területfelhasználás	Területfelhasználás területnagysága (ha)	
	Hatályos szerkezeti terv szerint	Szerkezeti terv módosítási javaslata szerint
Beépítésre nem szánt területek		
Erdőterület (E)	-	1,0293
Általános mezőgazdasági terület (Má)	1,0293	-
Tervezési terület összesen:	1,0293	1,0293

### Területfelhasználás területi változásai

A beépítésre nem szánt területeken belül

- az Általános mezőgazdasági terület (Má) nagysága 1,0293 ha-ral csökken,
- az Erdőterület (E) nagysága 1,0293 ha-ral nő a módosítási javaslat szerint.



## BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) b) pontja rögzíti, hogy 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.

**Ezzel összefüggésben megállapítható, hogy jelen TSZT módosítás esetében új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásának meghatározása indokolt.**

A módosítás során a 02593/66 hrsz-ú terület újonnan beépítésre szánt területként kerül kijelölésre, ezzel együtt a településszerkezeti terven megváltozik a területfelhasználása. Ennek következtében a terület biológiai aktivitás értékében módosulással, jelen esetben csökkenéssel kell számolni a területen belül.

A fejlesztési területen a hiány pótlása megoldhatatlan a keletkező aktivitásérték hiány nagysága miatt, mivel akkor jelentősen lecsökkenne a konkrét fejlesztési célokra felhasználható terület nagysága, és így gazdaságtalanná válna maga a fejlesztés.

A területfelhasználás változás érinti a 02593/12 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú saját használatú út cca. 303 m<sup>2</sup> nagyságú részterületét is, melyre a hatályos településszerkezeti terv az *Általános mezőgazdasági terület (Má)* területfelhasználást rögzítette, a HÉSZ a közterület határát szabályozási vonallal kijelölve a területet az *'Általános mezőgazdasági terület Má/1'* övezetéhez szabályozta.

A módosítás javaslata a 02593/12 hrsz-ú saját használatú út cca. 303 m<sup>2</sup> nagyságú részterületére a *Közúti közlekedési terület (KÖu)* területfelhasználást javasolja rögzíteni, és a Sámsoni út *Közúti főhálózat KÖu* övezetéhez javasolja területileg kapcsolni.

A biológiai aktivitásérték számítás figyelembe veszi a 02593/12 hrsz-ú terület cca. 303 m<sup>2</sup> nagyságú területének változását is, valamint a Kelence utca *Közúti közlekedési területének (KÖu)* a 02593/66 hrsz-ú ingatlan területére eső részterületét és ennek módosítási javaslatát.

## A 02593/66 hrsz-ú fejlesztési terület

A 02593/66 és a 02593/12 hrsz-ú területén/részterületén tervezett területfelhasználás módosítás biológia aktivitásérték változás számítása

Területfelhasználás	Érték- mutató (pont/ hektár)	Hatályos szerkezeti terv		Szerkezeti terv módosítás		Eredmény (aktivitásérték + -)
		terület (ha)	aktivitásérték	terület (ha)	aktivitásérték	
Általános gazdasági terület (Gá)	0,4	-	-	0,9779	0,3912	<b>-3,2420</b>
Közüti közlekedési terület KÖu	0,5	0,0530	0,0265	0,0577	0,0289	
Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	1,0501	3,8854	0,0675	0,2498	
Összesen:		1,1031	<b>3,9119</b>	1,1031	<b>0,6699</b>	

A 02593/66 és 02593/12 hrsz-ú területek területén a területfelhasználás módosítás során összesen **0,6699-3,9119= -3,2420 biológiai aktivitásérték hiány** keletkezik.

Javasolt a biológiai aktivitásérték hiány pótlását erdőterület kialakításával megoldani erre a célra kijelölt 02355/24 hrsz-ú terület felhasználásával.

## A biológiai aktivitásérték csökkenés pótlására kijelölt 02355/24 hrsz-ú terület

A 02355/24 hrsz-ú területen tervezett területfelhasználás módosítás biológiai aktivitásérték változás számítása

Területfelhasználás	Érték- mutató (pont/ hektár)	Hatályos szerkezeti terv		Szerkezeti terv módosítás		Eredmény (aktivitásérték + -)
		terület (ha)	aktivitásérték	terület (ha)	aktivitásérték	
Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	1,0293	3,8084	-	-	<b>+5,4553</b>
Erdőterület (E)	9	-	0	1,0293	9,2637	
Összesen:			<b>3,8084</b>		<b>9,2637</b>	

A 02355/24 hrsz-ú területen a területfelhasználás módosítása során **+5,4553 biológiai aktivitásérték többlet** keletkezik.

A 02355/24 hrsz-ú területen keletkező többletet lehet felhasználni a 02593/66 és 02355/24 hrsz-ú területeken keletkezett hiány pótlására.

## Biológiai aktivitásértékek összesítése a módosítással érintett területegységeken

Terület	Biológiai aktivitásérték
A 02593/66 és 02593/12 hrsz-ú területek	<b>-3,2420 érték (hiány)</b>
A pótlásra felhasznált 02355/24 hrsz-ú terület	<b>+5,4553 érték (többlet)</b>
Összesen:	<b>+2,2133 érték (többlet)</b>

A területek összesítésében a biológiai aktivitásértékben **+2,2133 értéktöbblet keletkezik.**

Ezzel a szerkezeti terv biológiai aktivitásértékének szinten tartása biztosított.



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS JAVASLATA

### A 02593/66 hrsz-ú fejlesztési terület

#### HÉSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATA

A szabályozási terv módosítás javaslata a 02593/66 hrsz-ú terület közterület-alakítása után megmaradó földrészletét beépítésre szánt területnek javasolja, és a Gazdasági területek közül az *Általános gazdasági területbe (Gá)*, ezen belül a *Jellemzően lakóterületek szomszédságában és közúti főúthálózat területe mellett lévő általános gazdasági területek* közé javasolja szabályozni, ahol a terület hatályos megnevezés a 'Jellemzően', illetve 'és a közúti főúthálózat területe mellett' szövegrésszel kiegészítésre javasolt.

A 02593/66 hrsz-ú telephely fejlesztési lehetőségeinek biztosítása érdekében bevezetésre javasolt az Általános gazdasági Gá-K jelű területek vonatkozásában a Gá-K/10 jelű építési övezet.

A HÉSZ 84. §-a kiegészítése a Gá-K/10 építési övezet területére vonatkozóan:

A Gá-K/10 építési övezet területe kereskedelem, szolgáltatás rendeltetést tartalmazó épület elhelyezésére szolgáló terület.

A Gá-K/10 építési övezet területén a HÉSZ Általános gazdasági területek (Gá) általános előírásai 82. § (1) bekezdésében rögzített raktár rendeltetésű építmények nem helyezhetők el.

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2. melléklete a következőkkel egészül ki:

#### 2. melléklet a 47/2020. (XII.28.) önkormányzati rendelet módosításához

#### Építési övezetek szabályozási határértékei

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### 8. Általános gazdasági terület építési övezetei

##### 8.5. Általános gazdasági Gá-K jelű terület

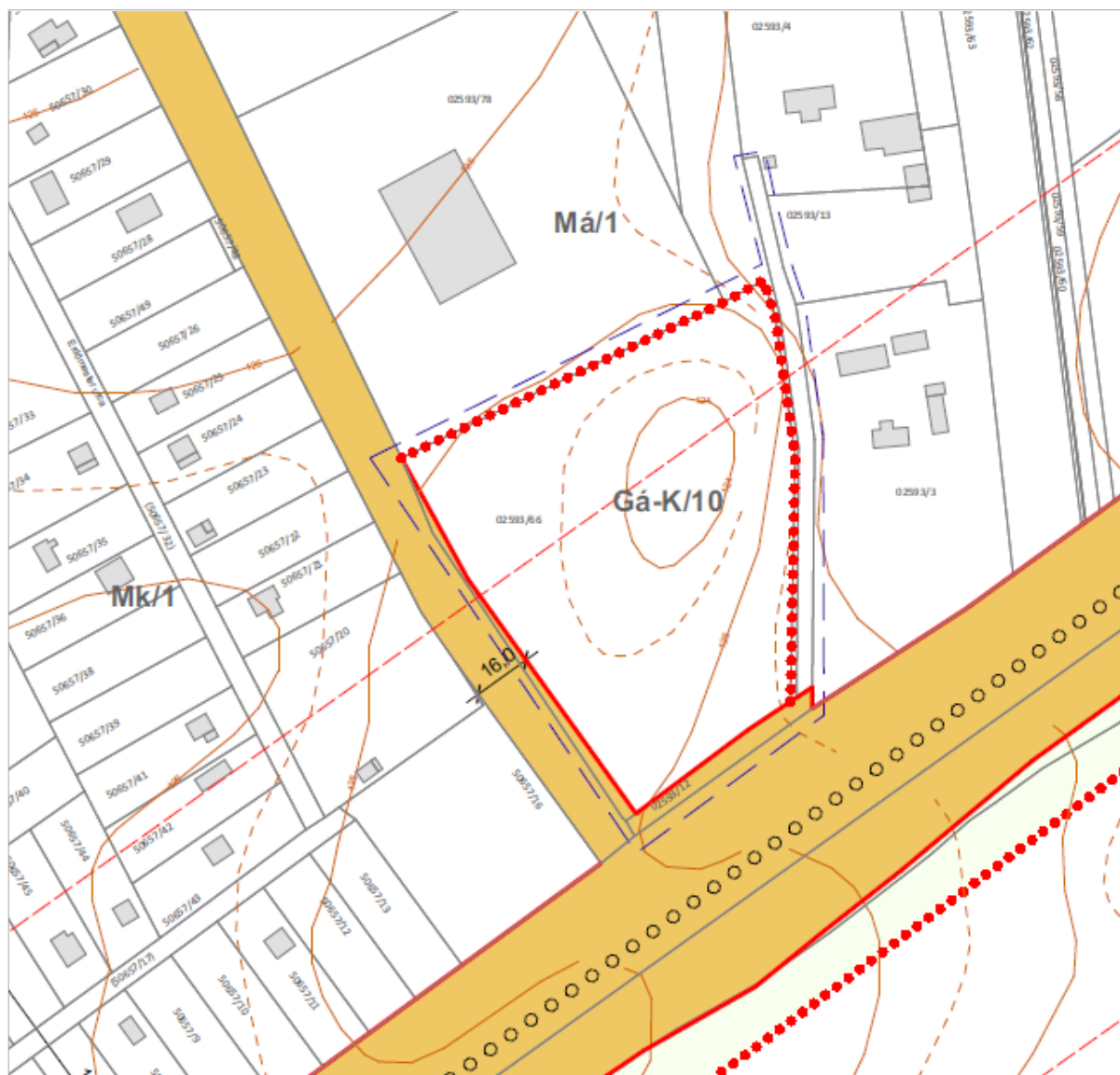
1	A Építési övezet jele	B A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	C Beépítésmód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	H Terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)		
11*	Gá-K/10	4000	szabadonálló	40	-	10,5	30	1,30

\* a javasolt új építési övezet



## SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS JAVASLATA

A HÉSZ 1.1. melléklet: Jellemzően beépítésre szánt területek D2-B4 jelű tervlapja és az 1.2 melléklet: Jellemzően beépítésre nem szánt területek D2 jelű tervlapja



### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### Gazdasági területek

##### Általános gazdasági terület (Gá)

A szabályozási terv módosítás javaslata a 02593/66 hrsz-ú terület közterület-alakítása után megmaradó földrészletét beépítésre szánt területnek javasolja, és a Gazdasági területek közül az *Általános gazdasági területbe (Gá)*, ezen belül a *Jellemzően lakóterületek szomszédságában és közúti főúthálózat területe mellett lévő általános gazdasági területek* közé javasolja szabályozni, ahol a terület hatályos megnevezés az és '*Jellemzően*', illetve és a *közúti főúthálózat területe mellett*' szövegrésszel kiegészítésre javasolt.

A területre javasolt építési övezet a Gá-K/10, melyet a fejlesztési igény területi kialakításának biztosítására javasolt bevezetni a HÉSZ módosításában.

A javasolt építési övezet nagysága 0,7997 ha.

A HÉSZ 84. § javasolt kiegészítésének megfelelően a Gá-K/10 építési övezet területe kereskedelem, szolgáltatás rendeltetést tartalmazó épület elhelyezésére szolgáló terület. A Gá-K/10 építési övezet területén a HÉSZ Általános gazdasági területek (Gá) általános előírásai 82. § (1) bekezdésében rögzített raktár rendeltetésű építmények nem helyezhetők el.

Az **Gá-K/10** építési övezet paramétereit a HÉSZ módosítás 2. melléklet 8. pont 8.5 alpontja fogja meghatározni.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Közlekedési területek

#### Közüti főhálózat terület

A Kelence utca (02594) területére 19 m szabályozási szélességgel rögzített *Közüti főhálózat terület KÖu* övezet területét a 02593/66 hrsz-ú ingatlannal határos szakaszán 16 m szabályozási szélességre javasolt módosítani.

A 02593/12 hrsz-ú saját használatú út területének szervizúttal határos cca. 303 m<sup>2</sup> nagyságú részterületét a 471. sz. főút (Sámsoni út (0237462)) *Közüti főhálózat terület KÖu* övezet területéhez javasolt kapcsolni, mivel a szervizút a Kelence utcához megépített kikötése ezen területrészt is igénybe veszi.

Az **KÖu** övezet paramétereit a HÉSZ 3. melléklet 1. pont 1.1. alpontja határozza meg.

### Mezőgazdasági területek

#### Általános mezőgazdasági területek

A 02593/12 hrsz-ú telek *Közüti főhálózat terület KÖu* övezetként szabályozott területén kívül eső részének hatályos övezete nem változik, így a 471. sz. főútra merőleges szakaszának területrésze **Beépítésre nem szánt terület – Általános mezőgazdasági terület Má/1** övezet része marad.

Az **Má/1** övezet paramétereit a HÉSZ 3. melléklet 4. pont határozza meg.

Építési övezetek, övezetek területi változásai a 02593/66 és a 02355/24 hrsz-ú területeken

Területek, építési övezetek, övezetek megnevezése	Területnagyság (ha)			
	Hatályos szabályozási terv szerint		Szabályozási terv módosítás javaslata szerint	
	Helyrajzi szám		Helyrajzi szám	
	02593/66	02355/24	02593/66	02355/24
<b>Beépítésre szánt területek</b>				
Általános gazdasági terület Gá-K/10 építési övezet	-	-	0,9779	-
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>				
Közüti főhálózat terület KÖu övezet	0,0507	0,0023	0,0251	0,0326
Általános mezőgazdasági terület Má/1 övezet	0,9523	0,0978	-	0,0675
<b>Összesen:</b>	<b>1,0030</b>	<b>0,1001</b>	<b>1,0030</b>	<b>0,1001</b>

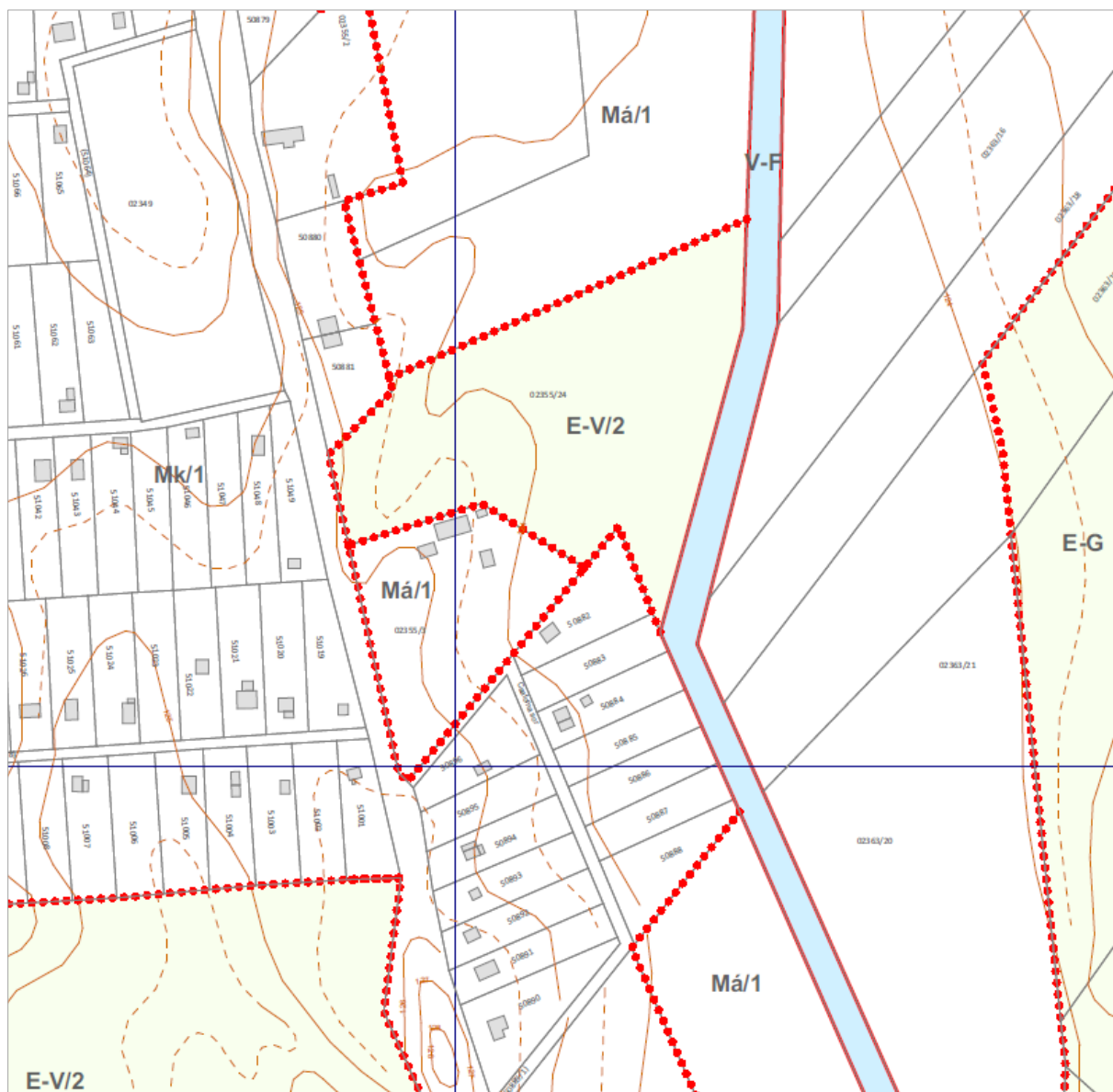
### Építési övezetek, övezetek területi változásai

- Általános gazdasági terület Gá-K/10 építési övezet nagysága 0,9779 ha-ral nő,
- Közüti főhálózat terület KÖu övezet nagysága 0,0047 ha-ral nő,
- Általános mezőgazdasági terület Má/1 övezet nagysága 0,9826 ha-ral csökken.

A biológiai aktivitásérték csökkenés pótlására kijelölt 02355/24 hrsz-ú terület

## SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS JAVASLATA

(Az 1.2 melléklet: Jellemzően beépítésre nem szánt területek D2 jelű tervlapja)



### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### Erdőterület

A településszerkezeti terv módosításával összhangban a HÉSZ módosítás javaslata a 02355/24 hrsz-ú telek területére beépítésre nem szánt területen Erdőterületek / *Védelmi erdőterület E-V/2 övezetét javasolja* rögzíteni a szabályozási terv módosítás javaslat tervlapján ábrázoltak szerint.

Az E-V övezetek területén az övezet paramétereit a HÉSZ 3. melléklet kiegészített 3. pont 3.1. alpontja határozza meg.

Építési övezetek, övezetek területi változása a 02355/24 hrsz-ú területen:

Területek, építési övezetek, övezetek megnevezése	Területnagyság (ha)	
	Hatályos HÉSZ / szabályozási terv szerint	HÉSZ / szabályozási terv módosítás javaslata szerint
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>		
Védelmi erdőterület E-V/2 övezet	-	1,0293
Általános mezőgazdasági terület Má/1 övezet	1,0293	
<b>Összesen:</b>	<b>1,0293</b>	<b>1,0293</b>

#### Építési övezetek, övezetek területi változásai

- Védelmi erdőterület E-V/2 övezet nagysága 1,0293 ha-ral nő,
- Általános mezőgazdasági terület Má/1 övezet nagysága 1,0293 ha-ral csökken.

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT HATÁLYOS VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

### A TERVEZÉSI TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

#### Beépítésre szánt területek

#### IX. Fejezet

### 54. Általános gazdasági területek (Gá) általános előírásai

**82. §** (1) A **Gá** építési övezet területe a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál a (2)-(4) bekezdés figyelembevételével.

(2) A **Gá** építési övezet területén főépítményben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken túl - amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek -

- a) igazgatási, iroda,
- b)<sup>148</sup> hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) sport és
- d) egyéb közösségi szórakoztató

rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos használatát nem korlátozza.

(3) A **Gá** építési övezet területén kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete legfeljebb 10000 m<sup>2</sup> lehet.

(4) A **Gá** építési övezet területén csak olyan rendeltetés és beépítés megengedett, amely az érintett területhez csatlakozó, lakó rendeltetés elhelyezését lehetővé tevő építési övezet területén a zajterhelési állapot nem növeli.

(5) A **Gá** építési övezet területén ipari gazdasági rendeltetésű épület olyan ingatlan irányába, ahol a lakó rendeltetés megengedett, a közös telekhatár felőli 10 méteres sávon belül nem helyezhető el. Az előkert vonalától, valamint az oldal- és hátsókerti telekhatártól 10 méterre telepített, gazdasági főtevékenység végzésére szolgáló épület és telekhatár között csak előlépcső és előtető épületrész, vagy a gazdasági tevékenységhez köthető zaj- és légszennyezéssel nem járó létesítmény helyezhető el.

(6) A **Gá** építési övezet területén – amennyiben az 1.1 és 1.2 mellékletek szerinti tervlap nem határozza meg másképpen - a kialakítható legkisebb telekszélesség a 2. melléklet 8. pontja szerint meghatározott

- a) 900 – 1100 m<sup>2</sup> legkisebb telekméret esetén 25 méter,
- b) 2000 – 2500 m<sup>2</sup> legkisebb telekméret esetén 30 méter,
- c) 4000 – 6000 m<sup>2</sup> legkisebb telekméret esetén 50 méter.

(7) A **Gá** építési övezet területén - amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek - a közműpótló műtárgyak közül zárt szennyvíztároló és nem a szennyvíz előtisztítására szolgáló egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem helyezhető el.

**56. Jellemzően lakóterületek szomszédságában és közúti főúthálózat területe mellett lévő általános gazdasági területek (Gá-É, Gá-Ny, Gá-D, Gá-K és Gá-Eb) részletes előírásai**

**84. § (1)**<sup>157</sup> A **Gá-É, Gá-Ny, Gá-D, Gá-K és Gá-Eb** építési övezetek területe kereskedelem, szolgáltatás rendeltetést tartalmazó épület elhelyezésére szolgáló terület, amely használata az általános gazdasági terület sajátos használatát nem korlátozza.

(1a)<sup>158</sup> A **Gá-É, Gá-Ny, Gá-D, Gá-K és Gá-Eb** építési övezetek területén az (1) bekezdésben és a 82. § (2) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken túl a fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> alapterülettel lakó rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos használatát nem korlátozza.

**85. §**

(4) A **Gá-K** építési övezetek paramétereit a 2. melléklet 8. pont 8.5. alpontja határozza meg.

Beépítésre nem szánt területek

XI. Fejezet

Közlekedési területek

**72. Közúti főhálózat területek (KÖu)**

**106. § (1)** A **KÖu** övezet területe a gyorsforgalmú hálózat elemeinek, az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, ezek kollektor pályáinak és szervíz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, keskeny nyomtávú vasútvonalak és iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A **KÖu** övezet területén I. rendű és II. rendű főútvonalak területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(3) A **KÖu** övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.

(4) A **KÖu** övezet területén épület és kiosk - P+R parkoló terület kivételével - nem helyezhető el.

(5) A **KÖu** övezet paramétereit a 3. melléklet 1. pont 1.1. alpontja határozza meg.

XIII. Fejezet

Erdő- és természetközeli területek

**83. Erdőterületek (E) általános előírásai**

**117. § (1)** Az **E** övezetbe tartozó, de még nem beerdősült területek mezőgazdasági célú hasznosítása, továbbá a megújuló energiaforrások hasznosítását célzó létesítmények telepítése ideiglenesen, a tényleges igénybevételig megengedett.

(2) Az **E** övezet területén új vasúti iparvágány nem alakítható ki.

(3) Az **E** övezet területén a 2003. július 1-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, statikailag állékony lakó, illetve idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi, szolgáltató, valamint mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül

a) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb bruttó 50 m<sup>2</sup>,

b) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup>

szintterülettel bővíthető. A bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre.

(4) Az **E** övezet területén rendeltetismódosítás kizárólag akkor megengedett, ha az a terület környezeti, közlekedési terhelését csökkenti a meglévő rendeltetéshez képest.

(5)<sup>187</sup> Az **E** övezetben területet csak közbiztonsági okból lehet elzárni. Továbbá az övezetben a 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb a 3. mellékletben az övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mértékkel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített területekhez legfeljebb azoknál 2-szer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat.

#### 84. Védelmi erdőterületek (E-V) részletes előírásai

**118. §** (1) Az **E-V** övezetbe az elsődlegesen természetvédelmi és környezetvédelmi célokat szolgáló meglévő és tervezett erdőterületek tartoznak.

(2) Az **E-V/1** övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül a közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei helyezhetők el.

(3) Az **E-V/2** övezet területén az épületnek nem minősülő

a) közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei,

b) pihenést, testedzést szolgáló építmények és

c) ismeretterjesztést szolgáló építmények helyezhetők el.

(4) Az **E-V-En** övezet területén kizárólag az energiaszolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések helyezhetők el.

(5) Az **E-V** övezetek területén az övezet paramétereit a 3. melléklet 3. pont 3.1. alpontja határozza meg.

#### 3. melléklet a 47/2020. (XII.28.) önkormányzati rendelethez

##### Övezetek szabályozási határértékei

##### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

##### 1. Közlekedési terület övezetei

##### 1.1. Közúti főhálózat terület

	A	B	C	D	E
1	Övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	KÖu	-	2	-	-

##### 3. Erdőterület övezetei

##### 3.1.<sup>252</sup> Védelmi erdőterület

	A	B	C	D	E
1	Övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
3	E-V/2	-	0	-	-

##### 4. Általános mezőgazdasági terület övezetei

	A	B	C	D	E
1	Övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Má/1	-	3	4,5	-



## 7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSE, IGÉNYEI

### A 02593/66 hrsz-ú fejlesztési terület

#### Közlekedés

A telephely területének közvetlen megközelítését a korszerűsített, átépített 471. számú főútról leágazó Kelence utca és a kiépített szervízút biztosítja. A módosítással érintett terület közlekedési infrastruktúra elemei kiépítettek.

#### Közműfejlesztés - műszaki infrastruktúra

A Sámsoni-Külső Sámsoni út nyomvonalán a közművek kiépítettek, így a telephelyfejlesztéshez infrastruktúra fejlesztése, kiépítése nem szükséges.

A telephely igényeinek megfelelő infrastruktúra a kiépített hálózatokhoz kapcsolódva biztosítható.

DMJV Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat Alátámasztó munkarész  
Közműjavaslatok vonatkozó elemei:

#### Ivóvíz ellátás

A Sámsoni út nyomvonalán meglévő ivóvíz elosztóvezeték nyomóvezeték kiépített, illetve ezzel párhuzamosan ivóvíz nyomóvezeték kiépítése tervezett. A tervezési területet nem érinti *Víztermelő kút hidrogeológiai „B” védőövezetének* határa.



Ivóvízellátás

#### JELMAGYARÁZAT

##### meglévő

- Ivóvíz főnyomóvezeték (DN  $\geq$  600)
- Ivóvíz főnyomóvezeték (600 > DN  $\geq$  400)
- Ivóvíz főnyomóvezeték (400 > DN  $\geq$  300)
- Ivóvíz nyomóvezeték (DN < 300)
- Víztermelő kút
- Termálkút
- Ásványvíztermelő kút
- Víztorony
- Nyomásfokozó
- Medence
- Vízműtelep
- Víztermelő kút hidrogeológiai „B” védőövezete
- Víztermelő kút hidrogeológiai „C” védőövezete

##### tervezett

- Ivóvíz nyomóvezeték
- Víz tároló

## Csapadékvíz

A csapadékvíz-elvezető rendszer a szervízút és a Sámsoni út közötti területsávban kiépített nyílt vízvezető árkokkal megoldott.



Csapadékvíz elvezetés

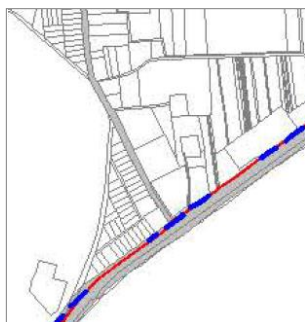
## JELMAGYARÁZAT

### meglévő

- I. rendű csapadékvíz-elvezető rendszer
- II. rendű csapadékvíz-elvezető rendszer
- III. rendű csapadékvíz-elvezető rendszer
- Csapadékvíz nyomóvezeték
- Záporvíz csatorna
- Csapadékvíz átemelő

## Szennyvíz-elvezetés

A Sámsoni úton nyomott rendszerű csatorna kiépített, illetve elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna kiépítése tervezett a tervezési terület érintett szakaszán a Közműjavaslat - Csatornázás tervlapján rögzítettek szerint.



Szennyvízelvezetés

### meglévő

- Szennyvíz főgyűjtőcsatorna
- Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
- Nyomott rendszerű csatorna
- Szennyvíz gyűjtőcsatorna
- Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
- Szennyvíztisztító Telep területe
- Szennyvízátemelő - Hálózati

### Alaptérképi elemek

- Debrecen közigazgatási határa
- Belterületi határvonal
- Telekhatár
- Főúthálózat
- Vasút
- Vizek

### tervezett

- Elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna
- Egyesített rendszerű csatorna
- Csatornahálózat kiépítésével és önálló szennyvíztisztítási módszer alkalmazásával ellátható terület

## Villamosenergia-

### ellátás

A tervezési területet 20 kV-os feszültség-szintről ellátott terület.



Villamosenergia-ellátás

## JELMAGYARÁZAT

### meglévő

- 750 kV-os légvezeték átviteli hálózat (MAVIR)
- 400 kV-os légvezeték átviteli hálózat (MAVIR)
- 220 kV-os légvezeték átviteli hálózat (MAVIR)
- 120 kV-os légvezeték fűelőszó hálózat (E.ON)
- 120 kV-os földkabel (E.ON)
- 20 kV-os légvezeték (E.ON)
- 20 kV-os légvezeték (egyéb)
- 20 kV-os földkabel (E.ON)
- Köf földkabel (egyéb)
- 10 kV-os földkabel (E.ON)
- Köf/0,4 kV-os transzformátor
- Köf kapcsolóállomás
- Átviteli/elosztóhálózati elektromos állomás
- Erőmű/Kiserőmű
- 20 kV-os feszültség-szintről ellátott terület
- 10 kV-os feszültség-szintről ellátott terület

## Gázellátás

A tervezési terület környezetének ingatlanjai nagyközépnymásról ellátottak. A Sámsoni út nyomvonalán földgáz elosztóvezeték (DN 160) kiépített. Távhőellátással nem tervezett a terület ellátása.



Gáz- és távhőellátás

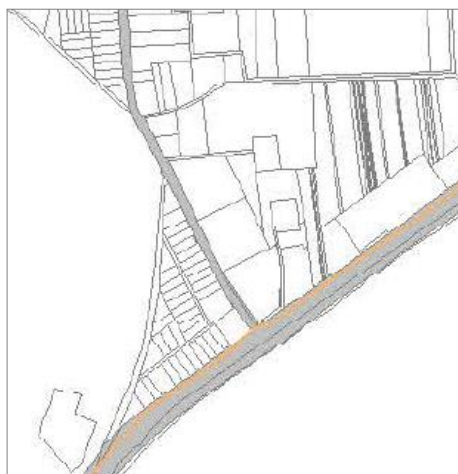
### JELMAGYARÁZAT

#### meglévő

- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték (FGSZ)
- Nagynyomású földgáz elosztóvezeték (Tigáz)
- Nagyközépnymású földgáz elosztóvezeték
- Gázátadó állomás (FGSZ)
- Fáklyázóhely (FGSZ)
- Gáznyomásszabályzó (Tigáz)
- Erőmű/Kiserőmű/Hőforrás
- Nagyközépnymásról ellátott terület
- Középnymásról ellátott terület
- Kisnyomásról ellátott terület
- Szén-hidrogén kút biztonsági övezete
- Bányatelek (MOL)
- Távhővezeték térszín alatt
- Távhővezeték térszín felett
- Távfűtött épület

## Hírközlés

A hírközlés ellátó vezetékai, hálózatai alépitményben kiépítettek a Sámsoni úton.



Elektronikus hírközlés

### JELMAGYARÁZAT

#### meglévő

- Alépitmény (MVM NET)
- Földkabel (MVM NET)
- Légkabel (MVM NET)
- Bányaiüzemi kábel (FGSZ)
- Optikai hálózat (DV Info)
- Alépitmény (Invitel)
- Légkabel (Invitel)
- Alépitmény/földkabel (Magyar Telekom)
- Légkabel (Magyar Telekom)
- Infopark földkabel (DIP)
- Telefonközpont (Magyar Telekom)
- Mikrohullámú központ (Invitel)
- Mikrohullámú antenna
- Mikrohullámú összeköttetés (Magyar Telekom)
- Mikrohullámú összeköttetés (Antenna Hungária)
- Mikrohullámú adótorony (Antenna Hungária)
- Helyi URH adó
- Mobil bázisállomás (MT / Vodafone / Telenor)

#### tervezett

- Alépitmény (MVM NET)
- Alépitmény (Magyar Telekom)

## Humán infrastrutúra

A jelen módosítás, mely telephelyfejlesztés lehetőségének biztosítására irányul humán infrastruktúra-fejlesztést nem igényel.

## A biológiai aktivitásérték csökkenés pótlására kijelölt 02355/24 hrsz-ú terület

A módosítás infrastruktúra fejlesztést nem igényel.

## **8. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI**

### **A 02593/66 hrsz-ú fejlesztési terület**

A 02593/66 hrsz-ú terület és környezetében lévő ingatlanok meglévő kivett telephely művelési ága, területi, infrastrukturális adottságai alapján a terület a város számára fejlesztési lehetőségekkel bír, mely megvalósításához első lépésként a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

Az általános gazdasági terület területfelhasználás rögzítése, így fejlesztési lehetőségeinek biztosítása a területre és környezetére új hatásokat eredményez.

A tervezett fejlesztés a védett városi övezetek zavarása, veszélyeztetése nélkül valósítható meg.

A tervezett módosítás a terület felhasználásával intenzívebb területhasználatot tesz lehetővé, és megvalósulásával új településkép alakul ki a 471. sz. főút városba bevezető szakasza mentén, mely az útról nyíló teljesen szabad rálátás miatt településképi oldalról is pozitív változást jelentő fontos városépítési szempont.

A tervezési terület közlekedési rendszere kiépített, így a módosítás külső közlekedési infrastruktúra fejlesztést nem igényel.

Ugyanakkor a fejlesztést követően a telephely tervezett funkciója miatt a forgalom növekedésével kell számolni a kiszolgáló Kelence utca és a szervízút érintett szakaszán.

A 02593/66 hrsz-ú telephely Kelence utcával határos részterületére az ökológiai hálózat pufferterületének övezete, mint természeti környezet elem ugyan rögzített a hatályos településszerkezeti terven, de ennek felülvizsgálata javasolt, mivel a HNP adatszolgáltatása szerint az ingatlan nem része a fenti övezetnek.

A telephely használata az ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és ökológiai hálózat pufferterületének övezete területén a természetes és természetközeli élőhelyeket és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. A módosítással a településökológia nem sérül.

A 02593/66 hrsz-ú területen műemléki épület, helyi egyedi védett épület nem található. A területet örökségvédelmi, épített környezeti elem érinti, mely nyilvántartott régészeti terület, a 88913 azonosítójú Lengyel-tanya. A területre Örökségvédelmi-régészeti hatástanulmány jelen tervezési szakaszban nem készült.

A tervezési területet a művelés alól kivont 02593/66 hrsz-ú telephely alkotja. A terület adottságai talajvédelmi szempontból megfelelőek. A tervezett fejlesztést akadályozó tényező nem merül fel.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából a területet a vízminőség-védelmi terület övezete és a víztermelő kút hidrogeológiai "B" védőövezete érinti. Vízrendezési kérdés nem merül fel a területen. A terület főút felőli környezetében a csapadékvizek elvezetése megoldott.

A levegőtisztaság- és klímavédelem tekintetében a tervezett fejlesztéssel semmilyen kockázatos levegőterhelés nem várható. A változások a megengedhető terheléseken belüli hatásokat jelentenek a területen és környezetében is.

A tervezési terület a 471. sz. főút mellett fekszik a főút úttengelyétől cca. 24-30,0 m távolságra. A területen a közúti közlekedésből származó zajterheléssel lehet számolni. A telephely használati/működési zajterhelése jelentősen a megengedett értékek alatt marad a városszerkezeti elhelyezkedése, tervezett funkciói, tervezett használata alapján.



A telephelyre érkező gépjárműforgalom nagysága tekintetében változással kell számolni a kiszolgáló utak érintett szakaszán.

A területen illegális hulladéklerakás nincs. A telephely hulladékkezelését meg kell oldani.

A településrendezési eszközök módosítása kezelhető környezeti hatásokat eredményez.

#### **A biológiai aktivitásérték csökkenés pótlására kijelölt 02355/24 hrsz-ú terület**

A tervezési terület közlekedési megközelítése kiépített, így a módosítás külső közlekedési infrastruktúra fejlesztést nem igényel.

A 02355/24 hrsz-ú terület tervezett erdőterület területfelhasználása az ökológiai hálózat puffterületének övezetén belül, illetve az ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete területén a természetes és természetközeli élőhelyeket és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. A módosítással a településökológia nem sérül.

A 02355/24 hrsz-ú területen műemléki épület, helyi egyedi védett épület nem található. A területet örökségvédelmi, épített környezeti elem nem érinti. A területre Örökségvédelmi-régészeti hatástanulmány jelen tervezési szakaszban nem készült.

A terület adottságai talajvédelmi szempontból megfelelőek. A tervezett erdőterület kijelölését akadályozó tényező nem merül fel.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából a területet a vízminőség-védelmi terület övezete érinti.

A levegőtisztaság- és klímavédelem tekintetében a tervezett erdőterület kijelöléssel pozitív hatások várhatóak.

A tervezett módosítás a terület zajterhelésében változást nem jelent.

A területen illegális hulladéklerakás nincs.

A településrendezési eszközök módosítása pozitív környezeti hatásokat eredményez.

## **9. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI**

### **A 02593/66 hrsz-ú fejlesztési terület**

A módosítás a tervezési terület meglévő ingatlanjának bejegyzett művelési ágában nem hoz változást.

A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre telephelyként nyilvántartott területen, de nem kerül zöldterület, vízgazdálkodási terület vagy erdőterület megszüntetésre.

A jelen módosítás a terület intenzívebb felhasználására a tulajdonos módosítási igényét veszi figyelembe, és tesz javaslatot a területfelhasználás változására, a terület szabályozásának paramétereire, a tervezett fejlesztés beépítési javaslatára.

A módosítás területén műemlék épület, helyi egyedi védett épület nem található. A módosítás területét örökségvédelmi, épített környezeti elem, régészeti lelőhely poligonja érinti, mely a 88913 azonosítójú Lengyel-tanya. A területre Örökségvédelmi-régészeti hatástanulmány nem készült.

A 02593/66 hrsz-ú telephely Kelence utcával határos részterületére az ökológiai hálózat pufferterületének övezete, mint természeti környezet elem ugyan rögzített a hatályos településszerkezeti terven, de ennek felülvizsgálata javasolt, mivel a HNP adatszolgáltatása szerint az ingatlan nem része a fenti övezetnek. Ahogy nem része a Kelence utca és az Erdőszél utca közötti terület sem, így a 02593/66 hrsz-ú terület természeti értékekkel, védett területekkel és védettségre tervezett területekkel nem határos.

Az ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és ökológiai hálózat pufferterületének övezete területén található természetes és természetközeli élőhelyeket és azok kapcsolatait nem veszélyezteti ezek szempontjából a módosítás változást nem okoz.

A tervezett módosítás a 02593/66 hrsz-ú terület vonatkozásában örökségi vagy környezeti értékek sérülését nem eredményezi.

### **A biológiai aktivitásérték csökkenés pótlására kijelölt 02355/24 hrsz-ú terület**

A tervezett módosítás a 02355/24 hrsz-ú terület vonatkozásában örökségi vagy környezeti értékek sérülését nem eredményezi.

A Hortobágyi Nemzeti Park előzetes szóbeli véleménye alapján a 02355/24 hrsz-ú telek tervezett területfelhasználás változás tekintetében - erdőterület kijelölés vonatkozásában - akadályozó tényező nem merül fel.

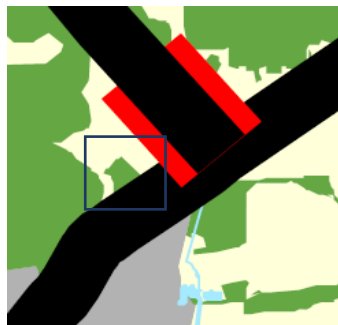
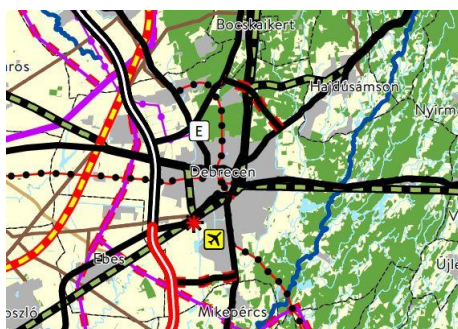
## 10. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELEMEI

### 10.1 Országos Területrendezési Terv

A 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (Elfogadva:2018.12.12.; Hatályos: 2019.03.16.)

#### A 02593/66 hrsz-ú fejlesztési terület

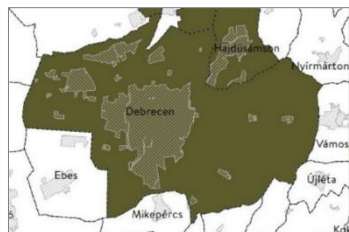
Az Ország Szerkezeti Terve (OTrT) a 02593/66 hrsz-ú területet a 'Mezőgazdasági térség', országos területfelhasználási kategóriába sorolja.



Az Ország Szerkezeti Terve -2. melléklet kivonata - Tervrészlet a 02593/66 hrsz-ú területre

A 02593/66 hrsz-ú területet az OTrT következő országos övezete érinti:

- Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések.



Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések-3/5. sz. m.

A 02593/66 hrsz-ú területet az OTrT következő országos övezetei nem érintik:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Ökológiai hálózat puffterületének övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete, Erdők övezete, Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete.

Az Országos Övezeti terv részét képező, a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított országos övezetek közül a 02593/66 hrsz-ú területet érinti:

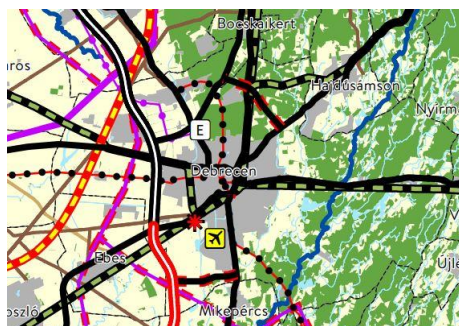
- a Vízminőség-védelmi terület övezete, nem érintik:
- a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, az Erdőtelepítésre javasolt terület övezete, a Tájképvédelmi terület övezete, a Nagyvízi meder övezete, a VTT-tározók övezete.



## A biológiai aktivitásérték csökkenés pótlására kijelölt 02355/24 hrsz-ú terület

A 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (Elfogadva:2018.12.12.; Hatályos: 2019.03.16.)

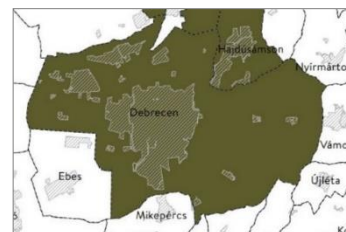
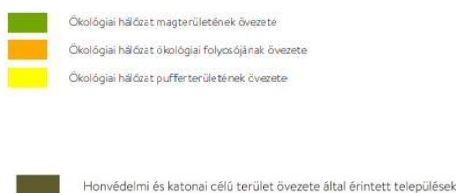
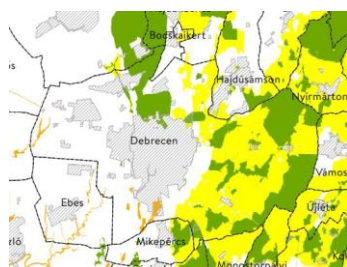
Az Ország Szerkezeti Terve (OTrT) a 02355/24 hrsz-ú területet a 'Mezőgazdasági térség', országos területfelhasználási kategóriába sorolja.



Az Ország Szerkezeti Terve -2. melléklet kivonata - Tervrészlet a 02355/24 hrsz-ú területre

A 02355/24 hrsz-ú területet az OTrT következő országos övezete érinti:

- *Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,*
- *Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések*

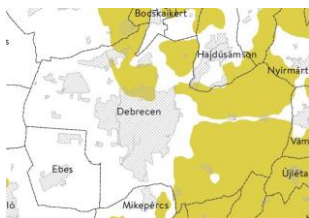


*Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterületének övezete-3/1. sz. m.*

*Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések-3/5. sz. m.*

A 02355/24 hrsz-ú területet az OTrT következő országos övezetei nem érintik:

- *Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete, Erdők övezete, Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete.*



*Tájképvédelmi terület övezete-3. melléklet részlete*

Az Országos Övezeti terv részét képező, a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított országos övezetek közül a 02355/24 hrsz-ú területet érintheti:

- *a Tájképvédelmi terület övezete, de a terület valós érintettség nem állapítható meg a rajzi állomány alapján. A TSZT 1. Szerkezeti terv 1.3.a. Természeti és épített környezet védelme tervlapján jelöltek szerint a tájképvédelmi övezet határvonala éppen érinti a fenti terület déli telekhatárát.*

Az Országos Övezeti terv részét képező, a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított országos övezetek közül a 02355/24 hrsz-ú területet nem érintik:

- *a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, az Erdőtelepítésre javasolt terület övezete, a Vízminőség-védelmi terület övezete, a Nagyvízi meder övezete, a VTT-tározók övezete.*



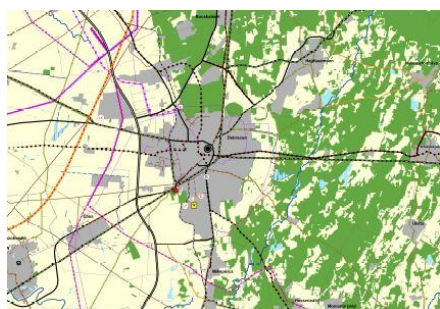
## 10.2 Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terv

A Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve.

### A 02593/66 hrsz-ú fejlesztési terület

Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terv (HBMTTrT) Térségi szerkezeti terve a 02593/66 hrsz-ú területet a Mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriákba sorolja.

A HBMTTrT mellékletei a 02593/66 hrsz-ú területre vonatkozólag:



Térségi szerkezeti terv - 2. melléklet részlete

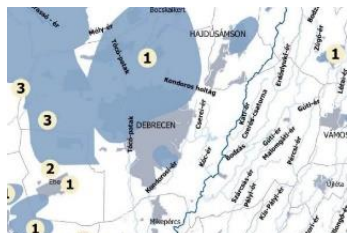


02593/66 hrsz-ú terület

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT  
Térségi területfelhasználási kategóriák  
Erdőgazdálkodási térség  
Mezőgazdasági térség  
Vízgazdálkodási térség  
Települési térség

A 02593/66 hrsz-ú területet a HBMTTrT következő övezete érintik:

- *Vízminőség-védelmi terület övezete / 1. Fokozottan érzékeny vízminőség-védelmi terület*



#### JELMAGYARÁZAT

Vízminőség védelmi terület övezete  
1 Fokozottan érzékeny vízminőség-védelmi terület

Vízminőség-védelmi terület övezete -  
3/6. melléklet részlete

A 02593/66 hrsz-ú területet a HBMTTrT következő övezetei nem érintik:

- *Az ökológiai hálózat magterületének övezetei; az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet, az Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, a Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetei, az Erdők övezete; a Tájképvédelmi terület övezete; a Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete; a Nagyvízi meder övezete és a VVT tározók övezete; a Rendszeresen belvízjárta terület övezete; a Csillagos égbolt park övezete.*

**Debrecen teljes közigazgatási területét a HBMTTrT következő övezetei érintik:**

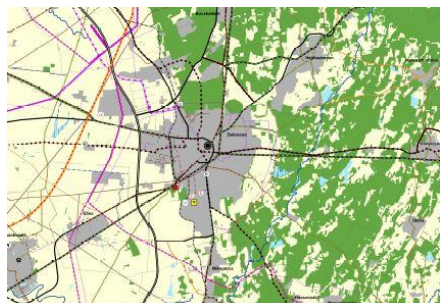
*Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3/8. melléklet); Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3/9. melléklet); Tanyás területek övezete (3/11. melléklet); A városkörnyéki településegységek övezete / Debreceni / városkörnyéki településegységek (3/12. melléklet); A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete (3/13. melléklet); A klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete / erősen aszályos (3/14. melléklet).*



## A biológiai aktivitásérték csökkenés pótlására kijelölt 02355/24 hrsz-ú terület

Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terv (HBMTTrT) Térségi szerkezeti terve a 02355/24 hrsz-ú területet a Mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriákba sorolja.

A HBMTTrT mellékletei a tervezési területre vonatkozólag:



Térségi szerkezeti terv - 2. melléklet részlete



02355/66 hrsz-ú terület

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT  
Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

A 02355/24 hrsz-ú területet a HBMTTrT következő övezete érinti:

- az Ökológiai hálózat puffterületének övezete



Az ökológiai hálózat övezetei – 3/1. melléklet részlete

### JELMAGYARÁZAT

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete

A 02355/24 hrsz-ú területet a HBMTTrT következő övezete érintheti:



Tájképvédelmi terület övezete - 3/4. melléklet részlete

- a Tájképvédelmi terület övezete, de a terület valós érintettsége nem állapítható meg a rajzi állomány alapján. A TSZT 1. Szerkezeti terv 1.3.a. Természeti és épített környezet védelme tervlapján jelöltek szerint a tájképvédelmi övezet határvonala éppen érinti a fenti terület déli telekhatárát.

A 02355/24 hrsz-ú területet a HBMTTrT következő övezetei nem érintik:

- Az ökológiai hálózat magterületének övezetei; az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet, a Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetei, az Erdők övezete; a Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete; Vízminőségvédelmi terület övezete, a Nagyvízi meder övezete és a VVT tározók övezete; a Rendszeresen belvízjárta terület övezete; a Csillagos égbolt park övezete.

## 11. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

### 11.1 Az Országos Területrendezési Terv és a Településszerkezeti terv összefüggéseinek bemutatása (hatályos TSZT vonatkozó fejezeteiben foglalt megállapítások)

*Jelen fejezet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) és annak végrehajtási rendelete (a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet), valamint a Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terv (továbbiakban: HBMTTrT) által meghatározott követelményeknek való megfelelést mutatja be.*

#### A TRTV RÉSZÉT KÉPEZŐ TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN

##### Új beépítésre szánt terület kijelölésének előírásai

*A Trtv. 12. §-ának előírásai szerint, ha a jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) szerinti barnamezős terület.*

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

*A Trtv. 12. § -ának további előírásai szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*

##### Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó előírások megfeleltetése

A 02593/66 hrsz-ú telek területére vonatkozóan:

*a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez:*

- a 02593/66 hrsz-ú terület a meglévő települési területektől cca. 880 m-re fekvő külterületi földrészlet, így jelen esetben az új beépítésre szánt terület nem csatlakozik a meglévő települési területhez. Területe nem javasolt belterületbe vonásra.*
- A tervezett fejlesztés rendeltetése kereskedelmi-szolgáltató, tervezett funkciója önkiszolgáló személygépjármű és kamionmosó létesítmény, illetve csarnoképület nem teszi szükségessé a terület belterülethez közvetlen kapcsolódását.*
- Előnyös a terület a 471. sz. főút menti külterületi fekvése és ehhez kapcsolódása közlekedési szempontból is.*

- Ugyanakkor közvetlenül mellette a Kelence utca (a dombostanyai lakóterülethez vezető gyűjtőút) mentén 2 szállítványozó-fuvarozó cég meglévő kivett telephelyei fekszenek, csarnoképülettel beépítve. A 471. sz. főút Városból kivezető szakaszának északnyugati oldalán is működnek beépített telephelyek kereskedelmi, szolgáltató, termelő és raktározási funkcióval a szervizútról történő közvetlen kiszolgálással.

*b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését:*

- a 02593/66 hrsz-ú területet minden irányból beépítésre nem szánt területek, külterületi földrésztetek határolják, így a tervezett fejlesztés kijelölése és megvalósítása nem okozza a szomszédos települések beépítésre szánt területeinek összenövését,

*c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) szerinti barnamezős terület:*

- a 02593/66 hrsz-ú terület kivett telephely,
- a Megrendelő/Célmegvalósító a tulajdonában lévő, saját telkén kívánja a fejlesztést megvalósítani, és nem rendelkezik a fejlesztés megvalósításához a város más területén másik telephellyel, a beruházás helyhez kötött,
- a tervezett fejlesztést, autómosó kialakítását, mely szolgáltatás kimondottan egy főút menti tevékenység, nem lehet elhelyezni a város más területein,
- a közlekedési infrastruktúra a 471. számú főút fejújított, korszerűen átépített szakaszával, szervizútjával és közlekedési csomópontjával a tervezett fejlesztés kiszolgálásához adott,
- a 471. számú főút mentén teljeskörűen kiépített infrastruktúrához kapcsolható a terület, a tervezett funkció nem igényel infrastruktúra-fejlesztést,
- a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy barnamezős terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne,

*a Trtv. 12. § -ának további előírásai szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni:*

- a településszerkezeti terven a fenti előírásnak figyelembevételével cca. 0,05 ha nagyságú erdőterület került kijelölésre a 02355/24 hrsz-ú földrészlet területén a biológiai aktivitásérték pótlásra tervezett erdőterületen belül.

**A településrendezési eszközök módosítása során az új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel a Trtv. 12. §-ában foglalt irányelveknek, kivéve a 12. § a) pont előírásának.**

A 02593/12 hrsz-ú és a biológiai aktivitásérték pótlás 02355/24 hrsz-ú területére vonatkozóan:

**Jelen TSZT módosítása nem jelöl ki új beépítésre szánt területet.**

Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével kapcsolatos előírások

A Trtv. 15. § -ának előírásai szerint a településrendezési eszközökben az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni. Emellett, az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

A 02593/66, 02593/12 hrsz-ú telek és a biológiai aktivitásérték pótlás 02355/24 hrsz-ú területére vonatkozóan:

**A hatályos TSZT-ben a fenti előírások figyelembevételével, ezeknek megfelelően készült. Jelen TSZT módosítása hatályos TSZT-ben rögzítettekhez igazodik.**

## AZ OTRT RÉSZÉT KÉPEZŐ TÉRSÉGI ÖVEZETEK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN

### ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ELEMELI

#### Ökológiai hálózat puffertérületének övezete

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

Az előírások szerint az ökológiai hálózat puffertérületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület kijelölhető. Azon kívül beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

A 02593/66, 02593/12 hrsz-ú telek és a biológiai aktivitásérték pótlás 02355/24 hrsz-ú területére vonatkozóan:

**Jelen TSZT módosítás 02593/66 hrsz-ú területe nem része az ökológiai hálózat puffertérületének, csak szomszédos azzal.**

**A 02355 hrsz-ú terület része az ökológiai hálózat puffertérületének.**

**A módosítások az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és ökológiai hálózat puffertérület övezetének természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti, így a módosítás a fenti előírásoknak megfelel.**

### VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A TSZT a fenti előírásoknak megfelel. A Szerkezeti terv 3.b „Műszaki infrastruktúra, környezetvédelem” tervlapja az alábbi védelmi, korlátozási elemeket tartalmazza:

- Víztermelő kút belső védőövezet (a Debreceni Vízművek Zrt. adatszolgáltatása és a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet alapján),

- *Víztermelő kút hidrogeológiai „A” védőövezete (a Debreceni Vízművek Zrt. és a Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján),*
- *Víztermelő kút hidrogeológiai „B” védőövezete (a Debreceni Vízművek Zrt. és a Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján),*
- *Víztermelő kút hidrogeológiai „C” védőövezete (a Debreceni Vízművek Zrt. és a Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján),*
- *Vízminőség-védelmi terület övezete (a Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján, Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve),*
- *Vízfolyások és állóvizek védőzónája (a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján).*

*Az építési szabályzat ezen területekre vonatkozóan mind a szennyvízelvezetés és kezelés módjára, mind a csapadékvizek elvezetésének és befogadóba történő bevezetésének feltételeire tartalmaz előírásokat.*

A 02593/66, 02593/12 hrsz-ú telek és a biológiai aktivitásérték pótlás 02355/24 hrsz-ú területére vonatkozóan:

**A hatályos TSZT fenti előírásainak jelen TSZT módosítása megfelel, a telephely a szennyvízelvezető hálózatra ráköthető, a területen kiépített a csapadékvizek elvezetése.**

#### HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

*A Trtv. 32. §-ában foglaltak szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az övezet így lehatárolt területét a településrendezési eszközökben minden területfelhasználási kategóriában beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Ha az adott terület az erdők övezete által is érintett, (a zárt bekerített objektumok kivételével) az adott területet honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Az előírás szerint az említett területfelhasználási egységek kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.*

*A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében foglaltak alapján a honvédelemért felelős miniszter megbízásából eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályától kapott adatszolgáltatás alapján kerültek kijelölésre a különleges honvédelmi terület területfelhasználási egységek a Településszerkezeti terven. A honvédelmi területek kijelölése a fentebb idézett előírásoknak megfelel.*

A 02593/66, 02593/12 hrsz-ú telek és a biológiai aktivitásérték pótlás 02355/24 hrsz-ú területére vonatkozóan:

**Jelen TSZT módosítás nem érinti a hatályos TSZT-ben a fentiek alapján kijelölt honvédelmi területeket.**



## **11.2 Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve és a Településszerkezeti terv összefüggéseinek bemutatása (hatályos TSZT vonatkozó fejezeteiben foglalt megállapítások)**

### **11.2.1 A HBMTRT RÉSZÉT KÉPEZŐ TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN**

#### **MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG**

**A Trtv. 11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.

A hatályos TSZT a fenti előírásoknak megfelel. A hatályos TSZT a mezőgazdasági térségen belül összességében 18.199 ha mezőgazdasági terület területfelhasználási egységet jelölt ki. Ez 93,4 %-os arány, ami meghaladja a Trtv. által előírtat.

A 02593/66, 02593/12 hrsz-ú telek és a biológiai aktivitásérték pótlás 02355/24 hrsz-ú területére vonatkozóan:

**Jelen TSZT módosítás javaslata a hatályos TSZT-ben rögzített 18.197,61 ha mezőgazdasági terület területfelhasználási egységet cca. 0,9826 ha-ral csökkenti, így nagysága 18.196,63 ha-ra. A TSZT-ben rögzített 93,4 % nem változik, a hatályos arány meghaladja a Trtv által előírtat.**

### **11.2.2 A HBMTRT RÉSZÉT KÉPEZŐ TÉRSÉGI ÖVEZETEK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN**

#### **ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE**

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. §-a alapján az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az övezeten belül a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A TSZT a fenti előírásoknak megfelel. A bányafelügyelet hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása alapján a TSZT tartalmazza az ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott területeket.

A 02593/66, 02593/12 hrsz-ú telek és a biológiai aktivitásérték pótlás 02355/24 hrsz-ú területére vonatkozóan:

**Jelen TSZT módosítása nem érinti a hatályos TSZT-ben rögzített ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott területeket.**

#### **TANYÁS TERÜLETEK ÖVEZETE**

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 10. § -a értelmében a tanyás területek övezetével érintett területekre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait.

*A hatályos településrendezési eszközök a fenti előírásnak megfelelnek. Az erdő- és mezőgazdasági terület területfelhasználási egységeken belül található tanyaépületekre vonatkozóan a helyi építési szabályzat tartalmaz egyedi szabályokat.*

A 02593/66, 02593/12 hrsz-ú telek és a biológiai aktivitásérték pótlás 02355/24 hrsz-ú területére vonatkozóan:

**Jelen TSZT módosítása tanyai gazdálkodású területet vagy tanyaépületet nem érint.**

## EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK

### Gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete

*A HBMTTrT 6. § (2) bekezdése szerint a gyógytényezőkkel rendelkező települések övezetében olyan kereskedelmi, gazdasági szolgáltató építési övezeteket lehet kialakítani, ahol a szállodai szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, fürdő- és gyógyturizmus vagy turisztikai rendeltetés céljára épület elhelyezést biztosító építési övezeteiben az építési telek beépítettsége legfeljebb 5 %-kal meghaladhatja az országos építési és településrendezési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre előírt legnagyobb értéket.*

*A hatályos településrendezési eszközök a fenti előírásnak megfelelnek.*

*A településrendezési eszközökben nem került kijelölésre kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területfelhasználási egység (ennek megfelelően a helyi építési szabályzatban sem szerepelhet ilyen építési övezet), ezért a fentebb idézett előírások szerinti lehetőség nem került alkalmazásra.*

A 02593/66, 02593/12 hrsz-ú telek és a biológiai aktivitásérték pótlás 02355/24 hrsz-ú területére vonatkozóan:

**Jelen TSZT módosítása fenti előírásokat nem érint.**

### Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete

*A HBMTTrT 7. § (1) bekezdése értelmében 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.*

*A hatályos TSZT a fenti előírások figyelembevételével, ezeknek megfelelően készült. Az alátámasztó munkarész „3.5 Közművesítési javaslatok” című fejezete foglalkozik a vízgazdálkodás témakörével, míg a „3.2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése” című fejezet tartalmazza a zöldfelületek növelésével kapcsolatos javaslatokat.*

A 02593/66, 02593/12 hrsz-ú telek és a biológiai aktivitásérték pótlás 02355/24 hrsz-ú területére vonatkozóan:

**Jelen TSZT módosítása a hatályos TSZT fentiekkel kapcsolatos javaslatait nem érinti.**

## 12. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMMEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra.

### A településkép változása

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII.14. (önkormányzati rendelete 12.§ (1) bekezdés e) pontja **(a város bevezető fő közlekedési útjai mentén lévő 100-100 méter széles terület)** alapján az érintett 02593/66 hrsz-ú telephely területe településképi szempontból meghatározó területnek minősül.



Az ingatlan területére tervezett fejlesztési lehetőség biztosítása a telephely jelenleg beépítetlen állapotában, a telek használatában, megjelenésében, utcaképében változást eredményez, ugyanakkor kulturált kialakítású, minőségi építészeti tervezéssel, kivitelezéssel megvalósuló tervezett beépítése, csarnoképülete pozitív változást eredményez a településképben.

13. Településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó területen

16. § Területi építészeti településképi követelmények:

- a) meg kell őrizni az eredeti karaktert, egységes arculatot,
- b) az érintett terület beépítésének, tetőidomainak vizsgálatát a városképpel való összhang és építészeti egység érdekében el kell végezni, beleértve a szemközti oldal utcaképének vizsgálatát is, az érintett ingatlan mindkét oldalán 2-2 telek mélységig,
- c) átépítés esetén a terület jellegéhez, a településrész karakteréhez illő funkciót kell megvalósítani,
- d) figyelemmel kell lenni az adott elemek megóvására, fenntartására
- e) kereskedelmi, szolgáltatási rendeltetési egység előtti zöldterületet várakozási, parkolási célú használatához a közterület tulajdonosának hozzájárulását be kell szerezni,
- f) érintett területeken a város történelmileg kialakult utca- és térszerkezetét, (utcai) légtérarányait, a helyi egyedi védelemmel érintett elemein a város jellegzetes építészeti hangulatát meg kell őrizni.

### FELHASZNÁLT FORRÁSOK

[http://www.debrecen.hu/Szabalyozasi\\_terv](http://www.debrecen.hu/Szabalyozasi_terv) <https://debrecen.hu>

- DMJV Településfejlesztési Konceptió

- DMJV Szerkezeti terv

- DMJV Helyi építési szabályzat;

<http://www.debrecen.hu/gazdasag>

- Debrecen Innovációs Programja;

[www.e-epites.hu/Orszagos Területrendezési Terv \(OTrT\);](http://www.e-epites.hu/Orszagos_Teruletrendezesi_Terv_(OTrT);)

[www.erdoterkep.nebih.gov.hu](http://www.erdoterkep.nebih.gov.hu);

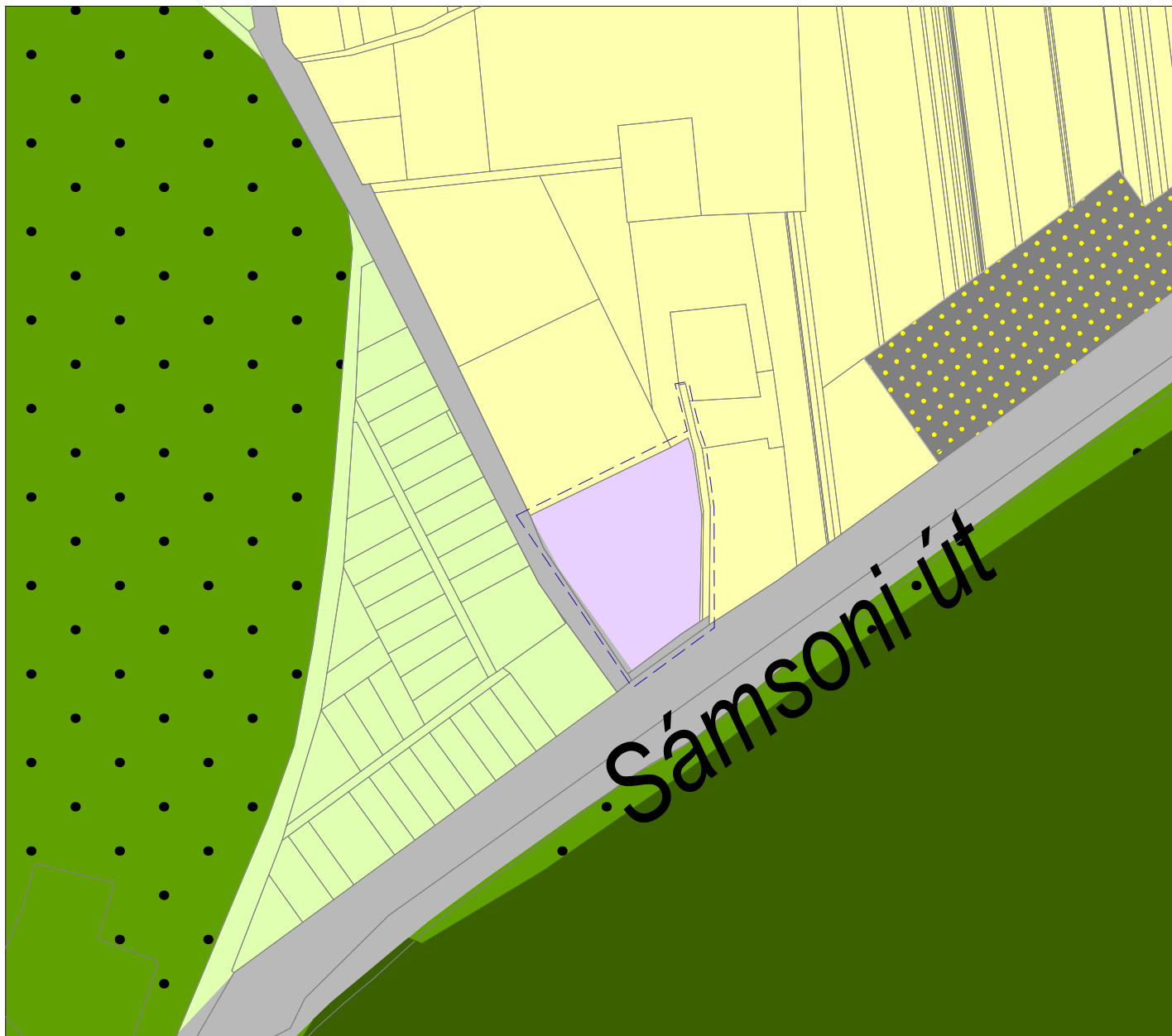
[www.oroksegvedelem.e-epites.hu/](http://www.oroksegvedelem.e-epites.hu/) Országos építésügyi nyilvántartás / Védett ingatlanok;

<https://google.com/> Debrecen térkép, képek;

<https://net.jogtar.hu/> Hatályos jogszabályok;

<http://www.hbmo.hu/> Hajdú-Bihar Megye Területrendezési terve (HBMTTrT);

Debrecen, 2022. július hó



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

## 1. SZERKEZETI TERVLAP

### 1.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

#### JELMAGYARÁZAT

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### GAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános gazdasági terület (Gá)

#### KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Mezőgazdasági üzem terület (K-Mű)

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ ELHELYEZÉSI, HÍRKÖZLÉSI TERÜLETEK

Közüti közlekedési terület (KÖu)

#### ERDŐTERÜLETEK

Erdőterület (E)

#### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános mezőgazdasági terület (Má)

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

#### TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

Természetközeli terület (Tk)

#### EGYÉB ELEMELK

Meglévő erdőterületek és zöldterületek

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMELK

Telekhatár

Tervezési terület határa

Felelős tervező:  
Lengyelné Múcsa Ildikó  
okl. építésmérnök  
vezető településtervező  
TT/1 09-0095

## DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS

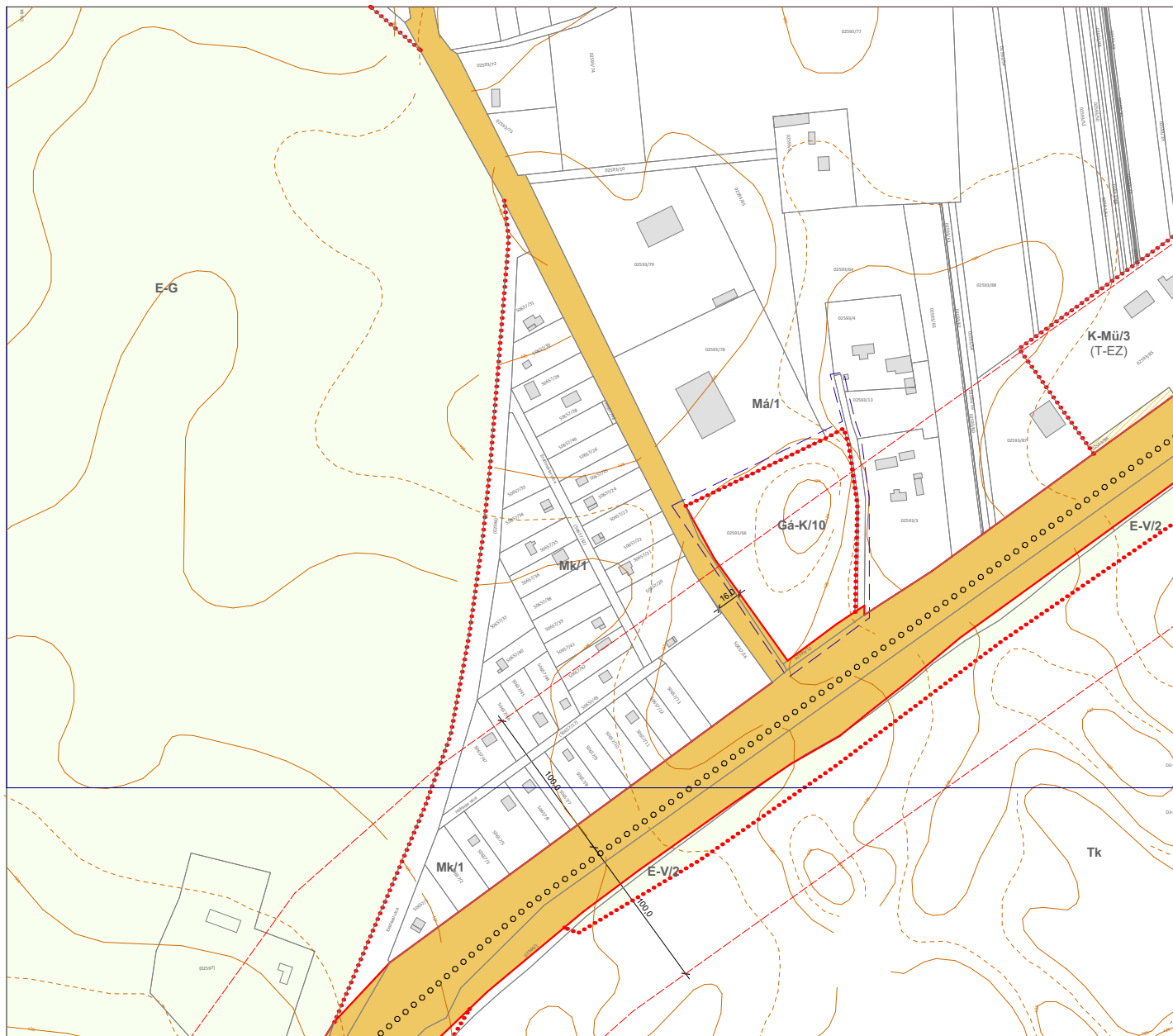
### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Kelence utca (02594) - 02593/78, 02593/64, 02593/12 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek -

Sámsoni út (02374/2) által határolt területre szánt területek -

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS JAVASLATA

M=1:4000



## JELMAGYARÁZAT:

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

### A szabályozás alapelemei:

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele

### Közterületek övezetei:

	Közüti főhálózat (KÖu)
--	------------------------

### 2. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Meglévő/tervezett szerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
--	---

### Védelem, korlátozás, kötelezettség (más jogszabály alapján érvényesülő elemek)

#### 6. Közlekedés

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

### Alaptérképi elemek

	Telekhatár
	Ingatnyilvántartási térképen szereplő épület
	Helyrajzi szám
	Szintvonal
	Meglévő magánút
	Tervezési terület határa

### Felelős tervező:

Lengyelne Mucsai Ildikó  
okl. építészmérnök  
vezető településtervező  
TT/1 09-0095

## DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Kelence utca (02594) - 02593/78, 02593/64, 02593/4, 02593/13, 02593/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek -

Sámsoni út (02374/2) által határolt területre szre vonatkozó

### HÉSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATA

M=1:4000





Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**JELMAGYARÁZAT:**

**Beépítési javaslat meglévő elemei:**

- Meglévő épület
- Meglévő útburkolat
- Útburkolati jelek
- Meglévő kerékpárút
- Meglévő nyílt csapadékvíz-elvezető árok
- Meglévő fa, fasor
- Felméretlen meglévő útburkolat

**Beépítési javaslat tervezett elemei:**

- Tervezett telekhatár
- Tervezett épület, tervezett szintszám
- Tervezett útburkolat felülete
- Telephely tervezett be- és kijárata
- Telephelyen tervezett parkolóhelyek
- Telephely tervezett zöldfelülete
- Közterület meglévő/tervezett zöldfelülete
- Villamosenergia-hálózati tartóoszlop

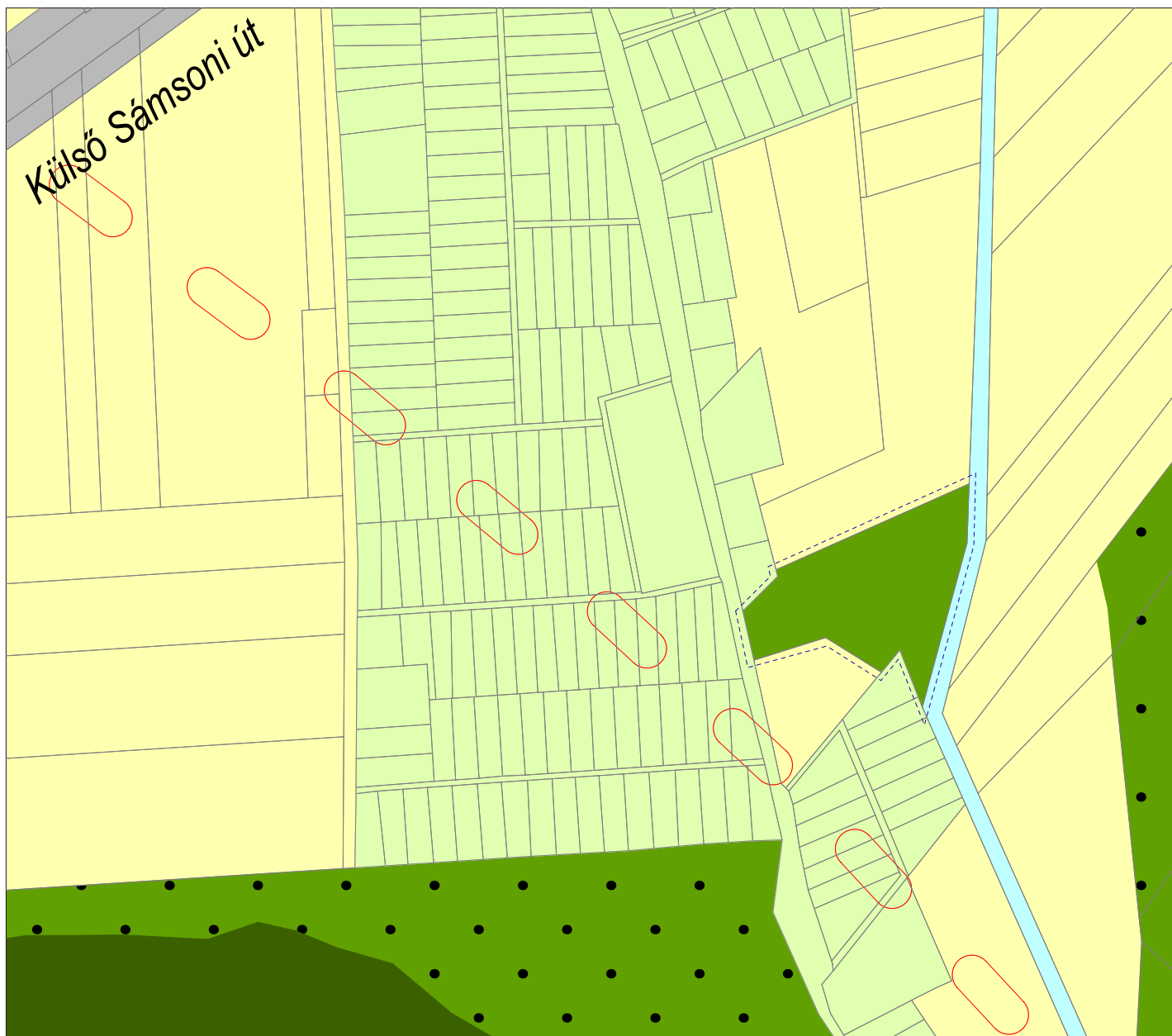
**Alaptérképi elemek:**

- Telekhatár
- Ingatlanlávántartási térképen szereplő épület
- Helyrajzi szám
- Szintvonal

Felelős tervező:  
Lengyelne Múcsa Ildikó  
okl. építészmérnök  
vezető településtervező  
TT/1 09-0095

**DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**  
Kelence utca (02594) - 02593/78, 02593/64, 02593/4,  
02593/13, 02593/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek -  
Sámsoni út (02374/2) által határolt területre vonatkozó  
**BÉÉPÍTÉSI JAVASLAT**

**M=1:1000**



## 1. SZERKEZETI TERVLAP

### 1.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

JELMAGYARÁZAT

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ ELHELYEZÉSI,  
HÍRKÖZLÉSI TERÜLETEK

 Közúti közlekedési terület (KÖu)

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

 Vízgazdálkodási terület (V)

ERDŐTERÜLETEK

 Erdőterület (E)

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

 Általános mezőgazdasági terület (Má)


 Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

 Természetközeli terület (Tk)

EGYÉB ELEMOK

 Meglévő erdőterületek és zöldterületek

 Távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala

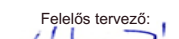
ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

 Telekhatár

 Vizek

 Tervezési terület határa

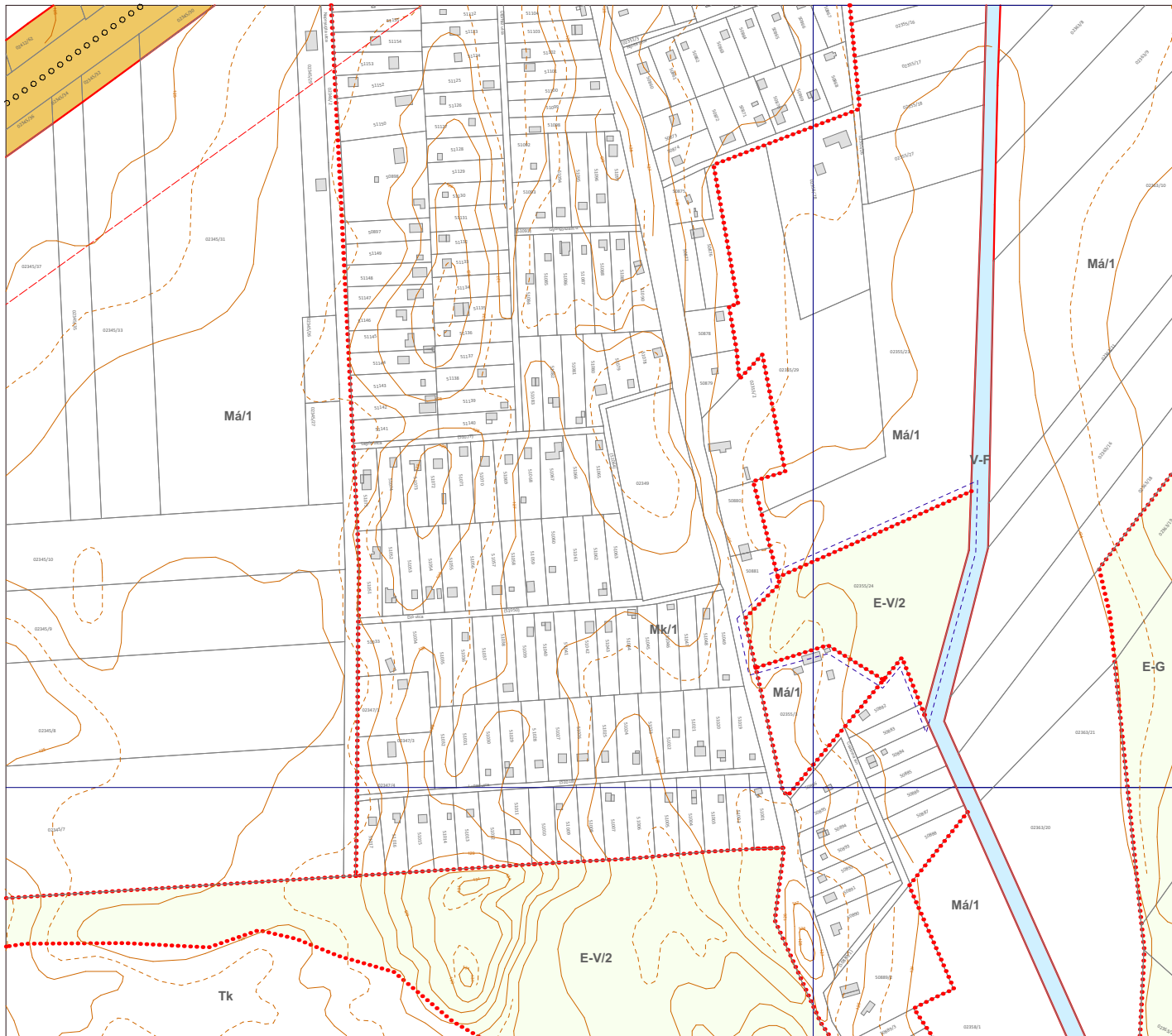
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Felelős tervező:  
  
Lényyelné Mucsá Ildikó  
okl. építésmérnök  
vezető településtervező  
TT/1 09-0095

## DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Szikigyakor utca (02350/2) - 50881, 02355/23, 02359/3, 50883, 50882,  
02355/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt terület részre vonatkozó  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS JAVASLATA

M=1:4000



#### JELMAGYARÁZAT:

Készült az állami adatok felhasználásával.

#### A szabályozás alapelemei:

	Szabályozási vonal
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Erdők területe

#### Közterületek övezetei:

	Vízgazdálkodási terület (V-F)
--	-------------------------------

#### Alaptérképi elemek

	Telekhatár
	Ingatlanlánytártási térképen szereplő épület
	Helyrajzi szám
	Szintvonal
	Tervezési terület határa

Felelős tervező:  
  
 Lengyelné Mucska Ildikó  
 okl. építésmérnök  
 vezető településtervező  
 TT/1 09-0095

**DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**  
 Szikigyakor utca (02350/2) - 50881, 02355/23, 02359/3, 50883, 50882,  
 02355/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt területekáltal határolt területre vonatkozó  
**HÉSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATA**

**M=1:4000**