

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ

a Debrecen Szoboszlói út - Zelemér utca - Legátus utca - Kerti utca -
Sárkány utca - Legányi utca által határolt területen lévő
Legányi utca 6-14. alatti **15712/2, 15713/1, 15714/1, 15715, 15716** hrsz-
ú ingatlanokra



Debrecen, 2023. január

Megrendelő: Megalit '90 Kft. (Vigh Attila E-09-0317)
Székhely: 4032 Debrecen, Füredi u. 18. I/3.
Képviseli: Nagy László ügyvezető

Generál tervező: URU-PLAN Bt.

Településrendezés:



Gergely Péter
okl. településmérnök
TT 05-0489

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ELŐZMÉNYEK	4
1.1.	TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA	4
1.3.	A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGHATÁROZÁSA	5
2.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	6
2.1.	A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE	6
2.2.	TERÜLETFELHASZNÁLÁS	6
2.3	A HATÁSTERÜLET BEMUTATÁSA	7
2.4	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE	9
2.4.1.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	9
2.4.2.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMELK	9
2.4.3.	A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	11
2.5.	TULAJDONI VISZONYOK	14
3.	A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	15
	MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK	15
3.1.	A BEÉPÍTÉS BEMUTATÁSA	15
3.1.1.	ÉPÜLET FUNKCIÓ KIALAKÍTÁSA:	15
3.1.2.	ÉPÜLET TÖMEG KIALAKÍTÁSA:	15
3.2.	A TEVÉKENYSÉGHEZ KAPCSOLÓDÓ INGATLANHASZNÁLAT LEHETŐSÉGEI	15
4.	A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEKET, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEKET	18
4.1.	KÖZLEKEDÉS	18
4.2	KÖZMŰVEK	18
4.5.	VÍZVÉDELEM	18
4.6.	TERMÉSZET-ÉS TÁJVÉDELEM	19
4.7.	ZAJVÉDELEM	19
4.8.	LEVEGŐTISZTASÁG- VÉDELEM	19
5.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	20
6.	A SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	21
7.	MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG ELŐZETES VIZSGÁLATA	23
8.	A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA – TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA	25
9.	FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉST BIZTOSÍTÓ ELŐÍRÁSOKNAK MEGFELELÉS	25

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA

Jelen telepítési tanulmányterv elsődleges célja a Debrecen Szoboszlói út - Zelemér utca - Legátus utca - Kerti utca - Sárkány utca - Legányi utca által határolt területen lévő **Legányi utca 6-14. alatti 15712/2, 15713/1, 15714/1, 15715, 15716** hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszköz módosításának előzetes megalapozása, amely a **lakóterületen meglévő beépítésnek megfelelő szabályozás kialakításához szükséges.**

A telepítési tanulmányterv a tulajdonost képviselve a 15712/2 hrsz -ú ingatlanon megépült családi ház tervezője a Megalit '90 Kft. megbízása alapján készült, célja, hogy olyan javaslatot tegyen ami egyaránt összhangban van a tulajdonosi szándékokkal és a települési érdekekkel. **Jelen eljárás tárgyát képező lakóterületi módosítás reális és kis léptékű.**

A terv a meglévő szabályozástól az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének csökkentésével kíván eltérni, nem változtatva ezzel a lakóterület beépíthetőségét, jelenlegi intenzitását.

A Tervező a 15712/2, 15713/1, 15714/1, 15715, 15716 hrsz-ú ingatlanokra az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke tekintetében **a jelenlegi 7,5 méterhez képest a 6 méterben történő rögzítését kérte** a lakóterület meglévő beépítésének megfelelően, csökkentve ezzel a kialakítandó oldalkert méretét. A meglévő beépítésnek megfelelő szabályozás kialakítása a tulajdonjoggal rendelkező családok igényeit elégíti ki.

A telkek lakóterület területfelhasználásba soroltak, így a meglévő beépítés **a Településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé** (így nem beszélhetünk kieső biológiai aktivitásérték pótlásáról sem), **csak a Helyi építési szabályzat módosítását.** A fejlesztéssel érintett **valamennyi ingatlan tulajdonosa egyetért a módosítással** és a későbbiekben kártalanítási igénygel nem lép fel, az erre vonatkozó előzetes **nyilatkozatuk a mellékletben csatoltan** megtalálhatóak.

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

A településrendezési tervek módosítására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Rendelet2) megállapított Telepítési Tanulmányterv elkészítését követő önkormányzati döntés alapján kerülhet sor, tekintettel arra, hogy a Rendelet2 78.§ (1) b) pontja szerint a *„2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során a VII-IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni”.*

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

A telepítési tanulmányterv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes település-rendezési sajátos jogintézményekről

szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben (továbbiakban: Rendelet1) meghatározottak szerint került kidolgozásra, tekintettel a Rendelet2 átmeneti rendelkezéseire. A tanulmányterv e keretek között rögzíti a terület adottságait, a tervi előzményeket, valamint feltárja a területre vonatkozó településrendezési tervek előírásait. A tanulmánytervben bemutatásra kerülnek az épületek mérete és kapacitása és ezzel összefüggésben a kapcsolódó infrastruktúra igények.

1.2. TERVI ELŐZMÉNYEK

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

- 1979/2020. (XII.28.) sz. határozattal elfogadott DMJV **Településfejlesztési Konceptiója**
- 1980/2020. (XII.28.) sz. határozattal elfogadott DMJV **Településszerkezeti Terve** (továbbiakban: **TSZT**)
- 47/2020. (XII. 28.) sz. rendelettel jóváhagyott DMJV **Helyi Építési Szabályzata** (továbbiakban: **HÉSZ**)

vannak érvényben.

1.3. A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGHATÁROZÁSA

A Rendelet2 69. § (1) bekezdés c) pont cc) alpontja alapján „... (c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:...

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;...”


Így a településrendezési eszközök módosítási folyamata során **a rövid eljárási mód alkalmazható.**

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE



A módosításra kijelölt ingatlanok, **Debrecen belterületének nyugati részén található**, a városközponttól mintegy 2 kilométerre délnyugatra. A Legányi utca a Szoboszlói utat és a Déli-sort összekötve a vasút mellett fekszik. A telkektől nyugatra a Szoboszlói úti ipari park található.

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

2.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A módosítási szándékkal érintett terület **lakóterületen fekszik**. A telkek többsége jelenleg is beépített.



Légifelvételek a módosítással érintett ingatlanokról és környezetéről (Forrás: GoogleMaps)

2.3 A HATÁSTERÜLET BEMUTATÁSA

A közvetlen (szűkebb értelemben vett) hatásterület maga a telektömbön belüli szomszédos lakótelkek. A módosítással érintett telkek a szomszédos két telekre gyakorolnak közvetlen hatást, mely nem ítélnélhető negatív jellegűnek tekintettel arra, hogy a lakótelkeken az építési övezeti kód nem változik, arra az épületmagasság - és ezáltal az oldalkert - csökkenése hatással nincs.

A módosítással érintett lakótelkeken a már megépült lakóépületek a HÉSZ javaslata által meghatározott épület elhelyezésnek és épületmagasságnak megfelelnek, azok adaptálhatóak a telkekre, így negatív hatás itt sem jelenik meg.

A hátsó telekhatáron szomszédos telkek esetében sem ítélnélhető negatívnak a hatás tekintettel arra, hogy a terület nem érintett a lakóterület fejlesztéssel már most is beépített és jelenleg is kisvárosias lakó területként használt „igénybevett” terület. A területrész keleti részén az un. hátsókerti sávban egy átmeneti „puffer zónaként” telek zöldfelületként fenntartandó része került rögzítésre a szabályozási tervben, mely kötelező megvalósítást jelent és biztosítja szabályozási eszközökkel, hogy épület elhelyezésére a telek ezen területrészét nem lehet igénybe venni.

A hatásterület lehatárolásának elemzése során fontos megemlíteni a tágabb értelemben vett hatásterületet, ami a településképi szempontú hatásterület, a Legányi utca nyugati oldala.

A településképhez tartozó vizsgálat kiegészíti ugyan a hatásterület lehatárolás szempontjait, azonban a módosítás célja, szabályozási tartalma szempontjából nem befolyásolja a hatásterületet, annak kiterjedését.

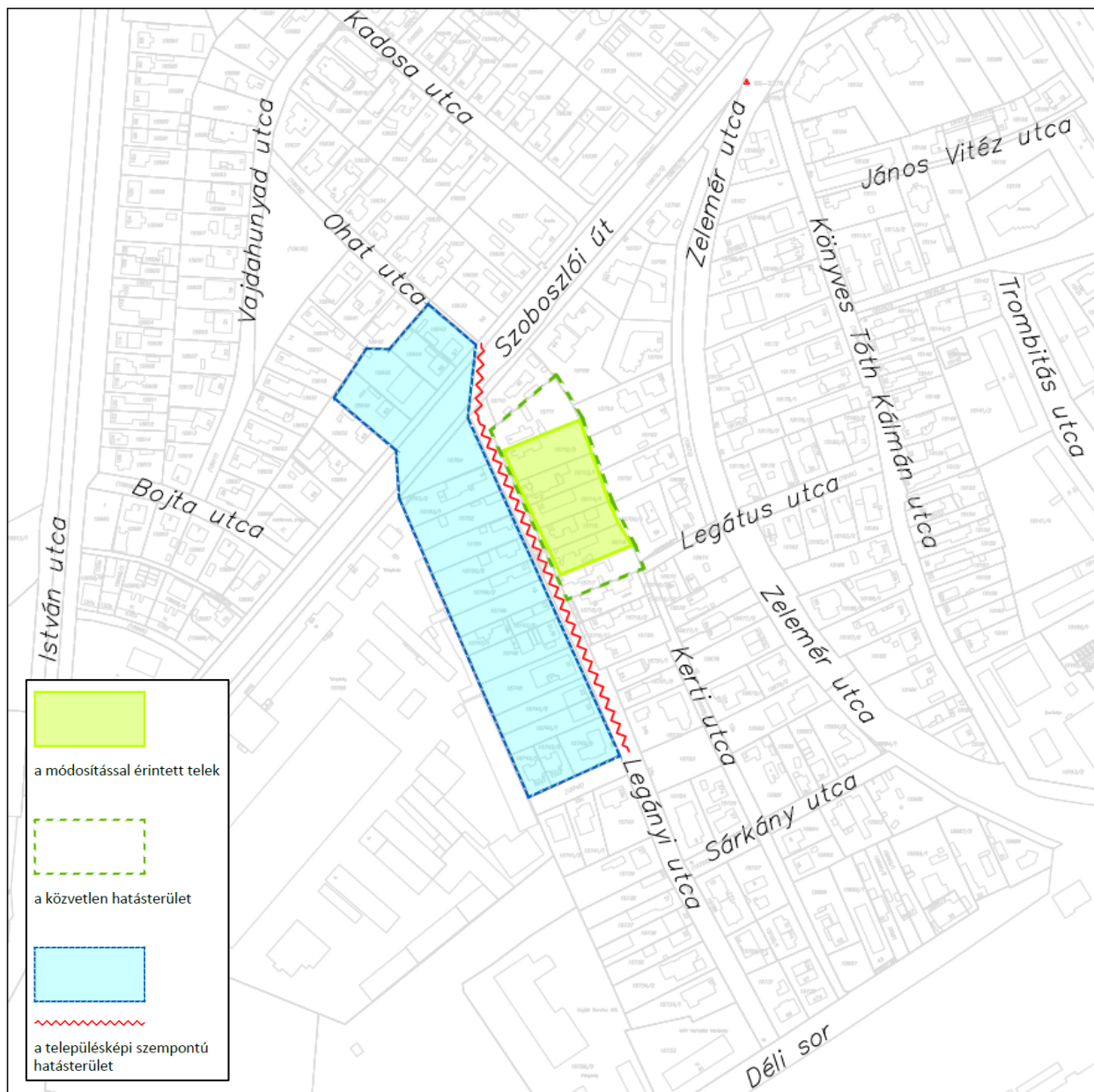
A területrész környezetében nincs védett építészeti érték (műemlék, helyi védett épület) így építészeti örökségvédelmi szempontú elemzés, ill. ilyen szempontú hatásterület megállapítása nem indokolt.

A területrész esetén a kisvárosias lakóterületi területfelhasználás és építési övezet szabályozási határértékének, jelen esetben az épületmagasságának a csökkentése - 7,5 méterről 6,0 méterre - a tervezési feladat. A területfelhasználás továbbra is igazodik a szomszédos telektömbéhez az építési övezetre meghatározott beépítési intenzitás tekintetében.

Fentiek alapján megállapítható, hogy az épített környezeti és településképi szempontból a hatás semleges, azaz nincs negatív hatással sem a beépítés, sem a szabályozási határértékek tekintetében.

A természetvédelmi szempontból a hatások elemzése nem releváns. Az érintett területrész nem része védett természeti területnek, NATURA 2000 területnek és az ökológiai hálózat elemének sem. Egyedi védett természeti értékről nincs tudomás. Tájképvédelmi szempontból a területrész nem érintett a tájképvédelmi terület övezetével.

Összefoglalva: Megállapítható, hogy a módosítással a telektömbre még közvetett hatással sem bír. Az illeszkedés a csökkentett épületmagassággal továbbra is biztosított.



Határterület lehatárolás

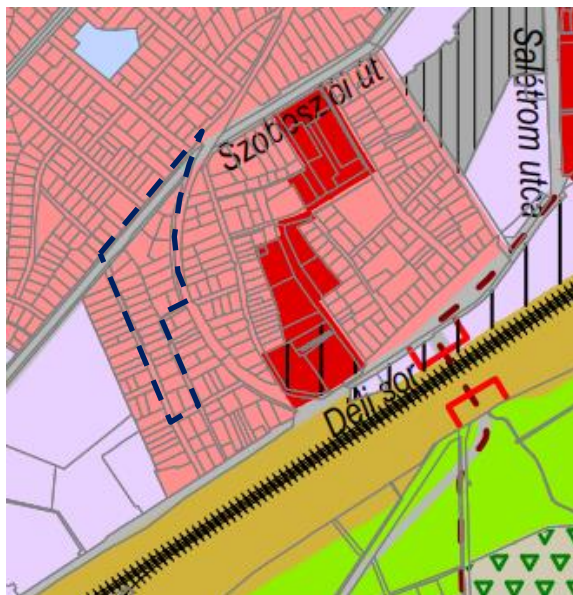
2.4 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE

2.4.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Az 1979/2020. (XII.28.) sz. határozattal elfogadott Debrecen Megyei Jogú Város **Településfejlesztési Konceptiója** nem rögzít olyan célokat a módosítással érintett területre, melyekre a módosítás lényegi eleme kihatna, így a koncepció elemzése és az annak való megfelelés igazolása jelen módosítás esetében nem releváns.

2.4.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMEEK

A településszerkezeti terv **1. Szerkezeti Terv 1.1. Területfelhasználás tervlap** a módosítással érintett ingatlanokat és annak környezetét **beépítésre szánt kisvárosias lakóterületbe (Lk)** sorolta, tőle délre beépítésre nem szánt vasúti terület (Kök), nyugatra általános gazdasági terület (Gá), északra a 4. számú főúton rögzített közúti közlekedési terület (KÖu) keletre pedig nagyvárosias lakóterület (Ln) található.



1. SZERKEZETI TERVLAP

1.1. Területfelhasználás BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK LAKÓTERÜLETEK

- Nagyvárosias lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)

GAZDASÁGI TERÜLETEK

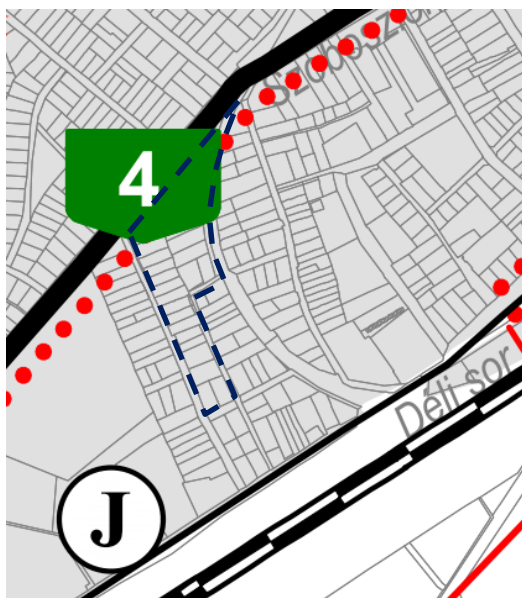
- Általános gazdasági terület (Gá)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰELHELYEZÉSI, HÍRKÖZLÉSI TERÜLETEK

- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (Kök)

tervezési terület



A településszerkezeti terv **1. Szerkezeti Terv 1.2. Közlekedési infrastruktúra tervlap** a terület északi határán a 4. számú főutat és a mentén tervezett kerékpárút nyomvonalát a területtől délre pedig vasútvonalat rögzít.

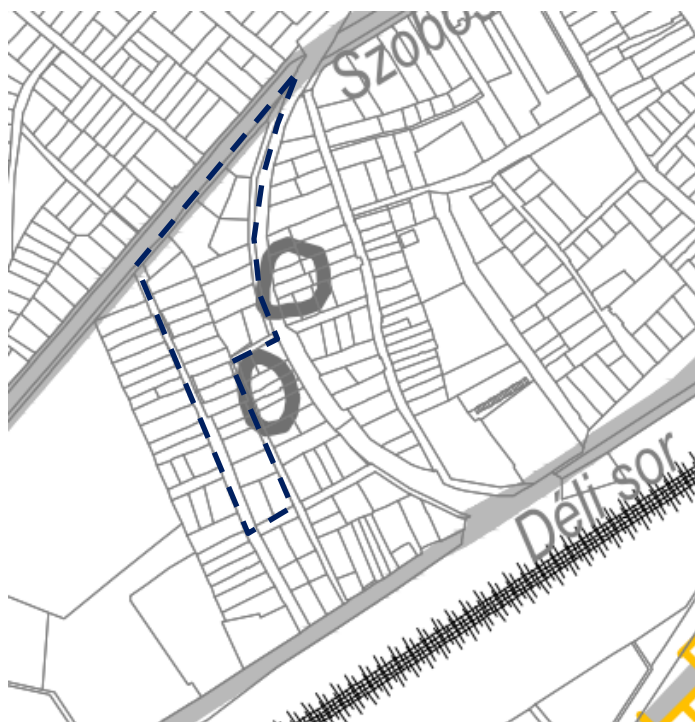
1. SZERKEZETI TERVLAP

1.2. Közlekedési infrastruktúra

- Egyéb országos mellékút, gyűjtőút
- Szerkezeti jelentőségű önálló kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Vasútvonal

tervezési terület

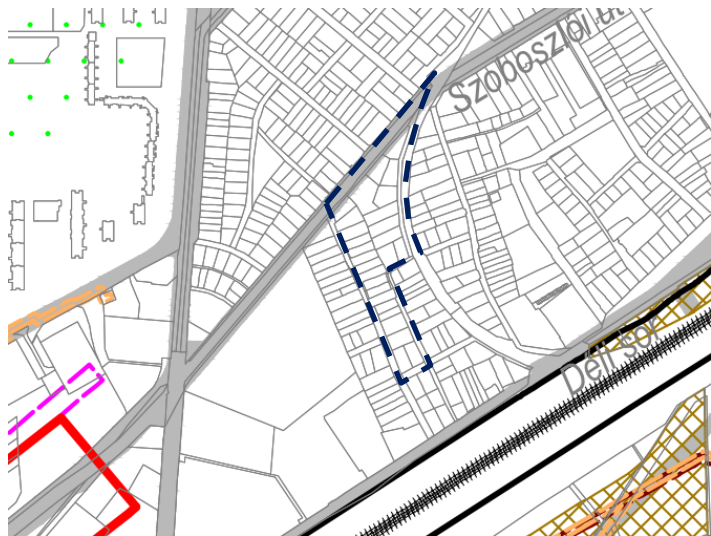
A településszerkezeti terv 1. **Szerkezeti Terv 1.3.a. Természeti és épített környezet védelme** tervlap a módosítással érintett ingatlanok közelében nyilvántartott régészeti területet rögzít.




1. SZERKEZETI TERVLAP
1.3. a. Természeti és épített környezet védelme

 Nyilvántartott régészeti terület (Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály adatszolgáltatása))
 tervezési terület

A településszerkezeti terv 1. Szerkezeti Terv 1.3.b. **Műszaki infrastruktúra, környezetvédelem** tervlap a módosítással érintett ingatlanokon nem rögzít érintettséget.



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

 tervezési terület

A településszerkezeti terv nem kerül módosításra, így a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.§ - 9/C.§ szerinti adatszolgáltatás megkérése nem szükséges.

A TSZT által rögzített érintettségek esetében a módosítások megfelelnek az előírásokban megfogalmazott céloknak.

2.4.3. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

A településszerkezeti terv alapján elkészült **Szabályozási terv**, a szerkezeti terv szerinti területfelhasználásnak megfelelően, a módosítással érintett területen **kisvárosias lakóterület (Lk-K/21)** építési övezetet rögzít, környezetében kisvárosias lakóterület (**Lk-K/10 és Lk-K/16**), általános gazdasági terület (**Gá-D/5**) építési övezetet és kötöttpályás (vasúti) közlekedési létesítmények területe (**Kök**) övezetet rögzít. Az ingatlanok megközelítésére a Legányi utca szolgál, jelen módosítás során a területen **új közterület kialakítása nem történik**.

Tehát a HÉSZ alapján a módosítással érintett telkek **Lk-K/21** jelű kisvárosias lakóterület építési övezeti besorolásúak.

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



JELMAGYARÁZAT

A szabályozás alapelemei:

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Kötöttpályás (vasúti) közlekedési létesítmények területe (Kök)

Közterületek övezetei:

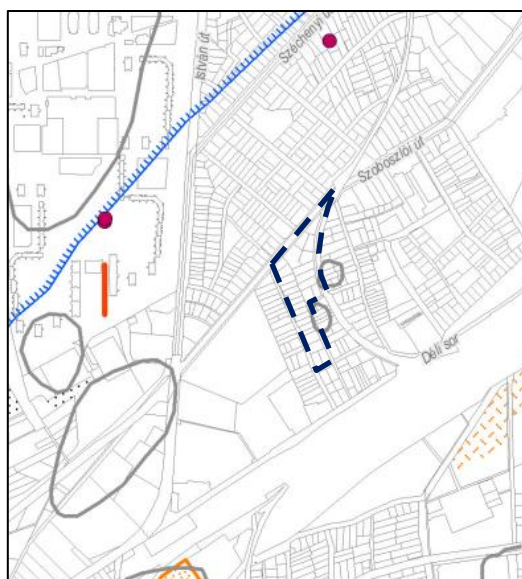
- Közüti főhálózat (KÖu)
- Mellékúthálózat (Kt-Kk)

2. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- Meglévő/tervezett szerkezeti jelentőségű, önálló kerékpáros infrastruktúra nyomvonal
- Tervezési terület határa

Alaptérképi elemek


- Település közigazgatási határa
- Belterületi határ
- Telekhatár
- Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
- Ingatlannyilvántartási térképen szereplő, elbontott épület
- Helyrajzi szám
- Szintvonal



Nyilvántartott régészeti terület (Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi osztály adatszolgáltatása 2020. március)

1.4. MELLÉKLET A 47/2020. (XII. 28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

JELMAGYARÁZAT

 tervezési terület

A Szabályozási Terv **1.4. védelem korlátozás kötelezettség tervlap** a módosítással érintett ingatlanok közelében nyilvántartott régészeti területet rögzít a TSZT-vel összhangban. Objektum-, települési területi és építészeti érték, régészeti védelem nem érinti. Ökológiai hálózat és tájképvédelmi övezet területe nem érinti.

A módosítással érintett telkek a HÉSZ mellékleteiben rögzítettek alapján **belterületen**, azon belül is **beépítésre szánt lakóterületen fekszenek**. A HÉSZ az ingatlanokra **nem rögzít tilalmat vagy közmű infrastruktúra miatti korlátozást**, azonban **utcaszélesítés miatt szabályozási vonal érinti**, amelynek a 15712, 15713 és a 15714 hrsz-ú ingatlanok már eleget tettek.

A módosítással érintett területre érvényes szabályozási határértékek a következők:

építési övezeti kód meghatározó paraméterei	hatályos építési övezeti kód Lk-K/21
építési övezet megnevezése	Külső városi kisvárosias lakóterület
kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	720
Beépítésmód	-
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	40
Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	
Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	7,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40
Terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó	1,00

A módosítással érintett területre érvényes előírásokat a HÉSZ XIII. fejezetének 40 - 44 § -ok rögzítik:

„**40. § (1)** Az **Lk-K** építési övezetek a 4. melléklet szerinti Nagykörút vonalán kívül található, közepes intenzitású elsősorban kisvárosias lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló területek.

...

(7) Az **Lk-K** építési övezetek területén hátsókertben melléképítmény és egyéb tároló épület - a kerti tető kivételével - nem helyezhető el. Ezen előírás nem vonatkozik a maximum két rendeltetési egység elhelyezését lehetővé tevő, a **41. § (3) és (6)-(8)** bekezdésében rögzített területekre.

(8) Előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 4 m² alapterülettel, a kerítés részeként létesíthető.

(9) Az **LK-K** építési övezetek területén a 4. melléklet szerinti „Középső zónában” lakó rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi várakozóhelyeket telken belül, épületben kell elhelyezni.

(10) Az **Lk-K** építési övezetek területén a 4. melléklet szerinti „Külső zónában” új lakó rendeltetési egység építése esetén annak rendeltetésszerű használatához

a) 100 lakó rendeltetési egységig minden lakás után egy várakozóhelyet épületen belül kell elhelyezni,

b) 100 lakó rendeltetési egységet meghaladóan a lakások után a várakozóhelyeket a felszínen is el lehet helyezni.

41.§ (1) Az **Lk-K** építési övezetek területén - a (3)-(8) bekezdésben foglalt területek, és az **Lk-K/1** építési övezet kivételével - legfeljebb egy önálló rendeltetési egység alakítható ki a telekterület minden 140 m²-e után.

...

6. melléklet a 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelethez³²⁵

Széchenyikert, Postakert és Vargakert területén elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma



(3) Az **Lk-K/3, Lk-K/10, Lk-K/14, Lk-K/16, Lk-K/17, Lk-K/18, Lk-K/20, Lk-K/21, Lk-K/22, Lk-K/31, Lk-K/32 és Lk-K/38** építési övezetek Külsővásártér - Szoboszlói út - Keleti sor - Déli sor - István út - Kishegyesi út - Kürtös utca - Széchenyi utca által határolt Széchenyikert, Postakert és Vargakert területén a 6. melléklet szerinti önálló lakó rendeltetési egységek, a **KÖu** menti telkek **esetén a 40. § (2) bekezdés szerinti rendeltetési egységek** helyezhetők el.

...

44. § Az **Lk-K** építési övezet paramétereit a 2. melléklet 2. pont 2.2. alpontja határozza meg.”

2.5.TULAJDONI VISZONYOK

<i>Cím</i>	<i>HRSZ</i>	<i>terület m²</i>	<i>tulajdon</i>
<i>Legányi utca 6.</i>	<i>15712/2</i>	<i>992,94</i>	<i>Bányai Sándor</i>
<i>Legányi utca 8.</i>	<i>15713/1</i>	<i>727,20</i>	<i>Lovasné Bakonyi Nóra</i>
			<i>Lovas István</i>
<i>Legányi utca 10.</i>	<i>15714/1</i>	<i>688,47</i>	<i>Répási-Szekeres Anita</i>
			<i>Répási Zoltán</i>
<i>Legányi utca 12.</i>	<i>15715</i>	<i>694,27</i>	<i>dr. Balázsiné dr. Keresztes Réka</i>
			<i>Keresztes Gábor</i>
			<i>dr. Keresztes Gergő Márk</i>
<i>Legányi utca 14.</i>	<i>15716</i>	<i>721,78</i>	<i>Keresztes Gábor</i>
	<i>Összesen</i>	<i>3824,66 m²</i>	

Módosítással érintett terület tulajdonviszonyait bemutató ábra

3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK

A Tulajdonosi közösségnek és a szabályozási terv módosításának célja a meglévő lakóterületen **megvalósult épületeknek megfelelő szabályozási környezetbe való illesztése, a már megvalósult beépítés megtartására alkalmas helyszín** kialakítása.

3.1. A BEÉPÍTÉS BEMUTATÁSA

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

A Beépítési terv a módosítással érintett telkek területét érintően tartalmazza a telekhatárokat, továbbá a még ingatlannyilvántartáson fel nem tüntetett, egyszerű bejelentés alapján megvalósult beépítést.

A módosítás célja a már kialakult beépítéssel rendelkező lakóterületnek megfelelő szabályozás kialakítása **a jelenleg meghatározott szabályozási határérték** (épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke tekintetében) **és ezáltal az oldalkert méretének csökkentésével.**

A kijelölt, már kialakult kisvárosias lakóterületen **5 építési telek kerül módosításra.** A HÉSZ 27.§ alapján meghatározott előírások szerinti beépítési módban elhelyezhető (jellemzően oldalhatáron álló) lakóépületek **egyszintesek magastetővel kialakítva, telkenként 1 lakással** (HÉSZ 6. melléklete szerinti maximálisan kialakítható két lakó rendeltetés egyedül a 15712/2 hrsz-ú ingatlanon valósítható meg a telekméretből adódóan).

A területrészt **megközelítését a meglévő 10 méter szabályozási szélességű Legányi utca biztosítja.**

3.1.1. ÉPÜLET FUNKCIÓ KIALAKÍTÁSA:

A Tulajdonosok a terület beépítésével összhangban a már kialakult **családiházas beépítéseket** kívánják tartani.

Az épületek elhelyezkedését a beépítési terv mutatja. A módosítás célja, hogy a területen **a már megvalósult beépítés megtartására alkalmas helyszín** alakuljon ki.

3.1.2. ÉPÜLET TÖMEG KIALAKÍTÁSA:

A lakóterületen **egyszintes kertes családiházak kerültek kialakításra,** a gépkocsik parkolását a telkeken belül, épületben került kialakításra.

3.2. A TEVÉKENYSÉGHEZ KAPCSOLÓDÓ INGATLANHASZNÁLAT LEHETŐSÉGEI

A módosítással érintett ingatlanok lakóépület elhelyezésére alkalmas építési telkek. Az ingatlanokon a tulajdonosi igényeknek megfelelő beépítettségének vizsgálata során **a hatályos HÉSZ-ben rögzített értékeket tekintjük kiindulási alapnak, azzal, hogy az épületmagasság értéke 7,5 méter helyett 6,0 méterben kerül megállapításra.** A HÉSZ 27.§ (6) bekezdése alapján 7,5 méteres épületmagasság esetén 7,5 méter oldalkert tartandó, míg 6 méteres épületmagasság esetén ez 6 méterre csökken:

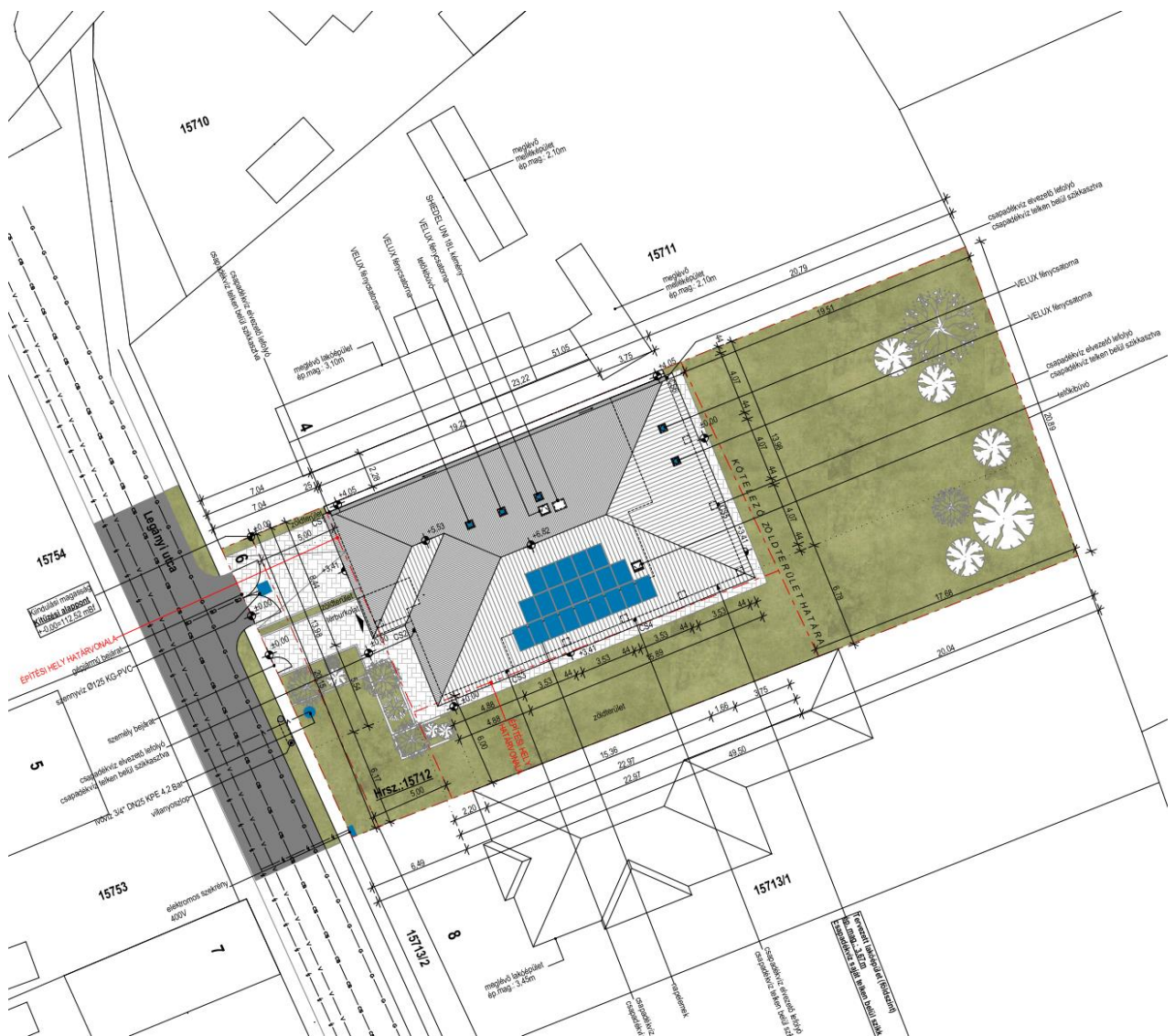
„(6) A (3) bekezdésben foglalt esetben, ha az építési vonalon mért telekszélesség legalább 16 méter, új épületet szabadon állóan mindkét szomszédos telekhatártól legalább az építési övezetre előírt legnagyobb

épületmagasság felének megfelelő épületelhelyezési távolságra kell elhelyezni, de minimum 3 méterre. Amennyiben a telektömbben a telkek azonos helyzetű oldalhatáron álló beépítési mód szerinti épületelhelyezéssel épültek be, akkor a már beépült telkekkel azonos helyzetű oldalhatár mentén vagy attól legfeljebb 3 méterre kell az új épületet elhelyezni azzal, hogy a szemközti oldalhatártól **legalább az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság mértékének megfelelő épületelhelyezési távolságot kell tartani.**

Így a jelenlegi beépítés vizsgálata alapján mind épületmagasság, mind oldalkert tekintetében az épületmagasság 6 méterben történő rögzítése a telkek beépítettségének megfelel.



Oldalkert vizsgálat



Beépítési terv - Helyszínrajz



Útcakép a megvalósult épülettel (Forrás Google Streetview)

4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEKET, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEKET

4.1. KÖZLEKEDÉS

A módosítással érintett ingatlanok jelenleg is ellátottak a városrész közlekedési hálózatról, annak fejlesztését nem igénylik.

4.2 KÖZMŰVEK

A módosítással érintett ingatlanok jelenleg is ellátottak a városrész közmű infrastrukturális hálózatairól, annak fejlesztését nem igénylik.

A hatályos szabályozási terv előírásainak megfelelően a módosítással érintett ingatlanok vízellátása, szennyvíz és csapadékvíz elvezetése, gáz, áram és elektronikus hírközlési ellátása biztosított.



A módosítással érintett terület közműellátottsága, (forrás: ekozmu.hu)

4.5. VÍZVÉDELEM

A módosítással érintett **terület már beépített**, így a fejezet

szerinti **vizsgálat nem releváns**. A tevékenység során nem történik vizekbe való beavatkozás.

4.6. TERMÉSZET-ÉS TÁJVÉDELEM

A módosítással érintett ingatlanokat **nem érinti olyan természet-és tájvédelmi terület**, amelyre a módosítás során figyelemmel kell lenni.

4.7. ZAJVÉDELEM

A módosítással érintett **terület már beépített**, így a fejezet szerinti **vizsgálat nem releváns**. Az épületek használata alatt **zaj-és rezgés terheléssel nem kell számolni**.

4.8. LEVEGŐTISZTASÁG- VÉDELEM

A HÉSZ nem fogalmaz meg levegőtisztaságra vonatkozó előírásokat.

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

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

A módosítással érintett területen a **szükséges mértékű közműellátás biztosított**. A módosítással érintett területre szánt terület, ahol jogszabályi előírás a teljes közművesítettség mértékét állapítja meg, így a fejezet szerinti vizsgálat nem releváns, infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent változást. A közigazgatási terület jelenlegi szintjének **megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak**. A módosítás nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél, valamint a meglévő állapotnál nagyobb terheléseket.

A tervezett HÉSZ módosításnak **településhálózati jelentősége nincs**. A település kapcsolata a környező településekkel, illetve a megyeszékhellyel a tervezett módosítás miatt nem változik. A **tájhasználatban változás nem történik**. Az épületmagasság csökkentésével, mely a jelenlegi építési jogokat kis mértékben változtatja meg, azokat a jelenlegi beépített környezethez és a tulajdonosi érdekekhez illeszti.

A módosítás **a területfelhasználás rendszerét, az építési övezeti, övezeti besorolásokat nem változtatja**, a szabályozási határérték változása nem érinti olyan mértékben a jelenlegi építési jogokat, hogy az korlátozás és kártalanítás tényét vetné fel, amelyről a tulajdonosok mellékelten nyilatkozatot is tettek.

A módosítás a társadalom és a kultúra változását nem vonja maga után. A tervezett módosítás **nem jár az örökségvédelem szempontjából változó következményekkel**, azokat közvetlenül nem érinti. **A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások** (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) **nem változnak**. **A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét**, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, **nem érintik hátrányosan**. Régészeti terület a tervezési területet nem érinti, azt az adatszolgáltatás alapján a HÉSZ rajzi elemként feltüntette.

Fentiekre figyelemmel a terv megvalósulása nem jár természeti erőforrás közvetlen igénybe vételével, nem okoz jelentős környezeti hatást, mivel a már beépített területen fekszenek. A javasolt módosításokkal összefüggésben a környezeti állapotot veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése nem várható.

6. A SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási terv módosítása szükséges a tárgyi lakóterület beépítettségének megtartása érdekében a Szabályozási Javaslat (SZT-M) alapján.

A módosítással érintett területen belül a javaslat a Legányi utca 6-14. alatti ingatlanokra kisvárosias lakóterület építési övezetet rögzít továbbra is az alábbi szabályozási határértékekkel:

övezeti kód meghatározó paraméterei	hatályos építési övezeti kód Lk-K/21	tervezett építési övezeti kód Lk-K/39
övezet megnevezése	Külső városi kisvárosias lakóterület	Külső városi kisvárosias lakóterület
kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	720	720
Beépítésmód	–	–
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	40	40
Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	–	–
Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	7,5	6,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40	40
Terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó	1,00	1,00

A módosítással érintett területre érvényes előírásokban az Lk-K/39 építési övezeti kód rögzítése szükséges a 6. mellékletre utaló 41.§ (3) bekezdésben:

41.§ (3) Az Lk-K/3, Lk-K/10, Lk-K/14, Lk-K/16, Lk-K/17, Lk-K/18, Lk-K/20, Lk-K/21, Lk-K/22, Lk-K/31, Lk-K/32, Lk-K/38 és Lk-K/39 építési övezetek Külsővásártér – Szoboszlói út – Keleti sor – Déli sor – István út – Kishegyesi út – Kürtös utca – Széchenyi utca által határolt Széchenyikert, Postakert és Vargakert területén a 6. melléklet szerinti önálló lakó rendeltetési egységek, a KÖu menti telkek esetén a 40. § (2) bekezdés szerinti rendeltetési egységek helyezhetők el.



JELMAGYARÁZAT

A szabályozás alapelemei:

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Kötőpályás (vasúti) közlekedési létesítmények területe (KÖk)

Közfürdőlevek övezetei:

- Közfürdőlevek (KÖu)
- Mellékutak (Kt-Kk)

2. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Meglévő/tervezett szerkezeti jelentőségű, önálló kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Tervezési terület határa

Alaptérképi elemek

- Település közigazgatási határa
- Belsőterületi határ
- Telekhatár
- Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
- Ingatlannyilvántartási térképen szereplő, elbontott épület
- Helyrajzi szám
- Szintvonal

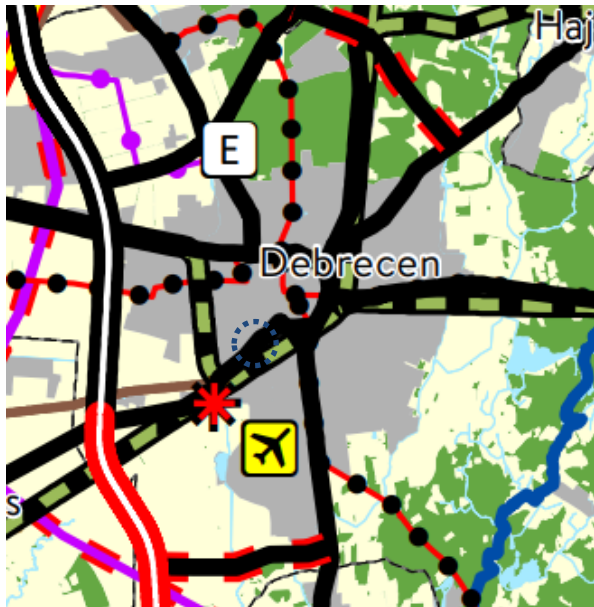
7. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG ELŐZETES VIZSGÁLATA

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv (a továbbiakban: OTrT) települési térségbe és mezőgazdasági térségbe sorolja a módosítással érintett területeket,

az OTrT szerinti települési térség területfelhasználási kategóriába az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

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

A Szabályozási terv változtatásai a térségi tervekkel nem ellentétesek. A magasabb szintű tervekkel való összhang vizsgálata nem szükséges.



A módosítással érintett ingatlanokra kijelölt területekre vonatkozó OTrT és MTrT

Magasabb szintű tervek érintettségének ismertetése

ORSZÁGOS ÖVEZETEK		Debrecen város érintettsége	Konkrét módosítás érintettsége	Lehatárolás
1	ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem	Az OtrT és MTrT alapján
2	ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	igen	nem	Az OtrT és MTrT alapján
3	ökológiai hálózat puffterületének övezete	igen	nem	Az OtrT és MTrT alapján
4	kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	Az OtrT és MTrT alapján
5	jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	Az MvM és MTrT rendelet alapján
6	erdők övezete	igen	nem	Az OtrT és MTrT alapján
7	erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	Az MvM és MTrT rendelet alapján
8	tájképvédelmi terület övezete	igen	nem	Az MvM és MTrT rendelet alapján
9	világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	Az OtrT és MTrT alapján
10	vízminőség-védelmi terület övezete	igen	nem	Az MvM és MTrT rendelet alapján
11	nagyvízi meder övezete	igen	nem	Az MvM és MTrT rendelet alapján
12	VTT-tározók övezete	nem	nem	Az MvM és MTrT rendelet alapján
13	honvédelmi és katonai célú terület övezete	igen	nem	későbbi eljárásban
MEGYEI ÖVEZETEK		Debrecen város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	Lehatárolás
1.	ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	igen	nem	későbbi eljárásban
2.	rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	nem	Az MTrT alapján
3.	tanyás területek övezete	igen	nem	későbbi eljárásban
4.	földtani veszélyforrás terület övezete	-	-	-
5.1	városkörnyéki településegüttesek övezete	igen	nem	későbbi eljárásban
5.2	gyógytényezőkkel rendelkező települések övezet	igen	nem	későbbi eljárásban
5.3	klimaváltozással fokozottan érintett területek övezet	igen	nem	későbbi eljárásban
5.4	a csillagos égolt park övezete	nem	nem	Az MTrT alapján

8. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA – TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

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

- elfogadott településképi arculati kézikönyv, valamint
- a 45/2017. (XII.14.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Településkép védelmi rendelete (a továbbiakban: TKR.).

A módosítással érintett terület a TKR 3. melléklete szerint **településképi szempontból meghatározó területen** fekszik. A **tervezett módosítás és a településkép védelméről szóló rendelet összhangja biztosított** figyelemmel a már meglévő funkcióhoz igazodó beépítésre.

9. FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉST BIZTOSÍTÓ ELŐÍRÁSOKNAK MEGFELELÉS

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

A 7.§ szerinti fenntarthatósági követelmények	Módosítások összessége	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése:
„... (2) A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni...”		
a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,	0	-
b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,	1	A meglévő épületnek megfelelő szabályozás kialakítása a tulajdonjoggal rendelkező családok igényeit elégíti ki, az épület bontása jelentősen nagy terhet róna a tulajdonosra.
c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük	0	-

sokféleségének és gazdagságának megőrzését,		
d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,	0	-
e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,	0	-
f) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,	0	-
g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,	0	-
h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltároló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,	0	-
i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,	0	-
j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,	0	-
k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,	0	-
l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,	0	-
m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,	0	-
n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,	0	-
o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint	0	-
p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.	0	-

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

Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható.