

## **PALOTÁS**

Számítástechnikai és Területrendezési Betéti Társaság  
4026. Debrecen Bethlen u. 36-38  
Telefon: (52) 427-329, Mobil: (30) 9833-022  
E-mail: [palotas.lajos@upcmail.hu](mailto:palotas.lajos@upcmail.hu)

## **I. Határozati javaslat melléklete**

### **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV Debrecen 37. vrk. Kishatár út, 17191/15 hrsz-ú út, Harsona utca és Házgyár utca által határolt területére vonatkozóan.**

Törzsszám: P5/2015

Felelős tervező



Palotás Lajos

Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök  
vezető településtervező  
a Magyar Építész Kamara tagja  
TT/1 09-0127

#### *Tartalomjegyzék:*

##### Előzmények

1. Az érintett terület és környezetének bemutatása – adottságok és lehetőségek
2. Beépítési terv
  - Tan.1.1** Telekalakítási, beépítési, közlekedési és zöldterületi tervjavaslat 1:3500
  - Tan.1.2** Telekalakítási, beépítési, közlekedési, zöldterületi tervjavaslat részlet 1:1250
3. Településrendezési eszközök módosítandó eleme
  - Javaslat a szabályozási terv módosítására*
  - Tan.2** Szabályozási javaslat 1:3500
4. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei
5. A javasolt beépítés környezeti hatása

2015. szeptember 8.

## Előzmények

Debrecen Debrecen 37. vrk. Kishatár út, 17191/15 hrsz-ú út, Harsona utca és Házgyár utca által határolt területére vonatkozó - a településrendezési szerződés előkészítéséhez és a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez szükséges - telepítési tanulmányterv és beépítési terv a DÉ-BA NÍVÓ Kft megrendelése alapján készült.

Debrecen településszerkezeti tervét Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 124/2001. (VI. 21.) Kh. számú határozatával állapította meg.

A településszerkezeti terv szerint a – módosítással érintett - tervezési terület beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági terület.

A településszerkezeti terv alapján elkészült helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 8/2003. (V. 23.) Kr. számú rendelettel fogadta el.

A szabályozási terv a módosítással érintett területen a szerkezeti terv szerint rögzíti a beépítésre szánt területen az egyéb ipari gazdasági rendeltetésű zóna területet.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény Településrendezési szerződés 30/A. § (1) bekezdése szerint „A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett ingatlan tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). (2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testületének döntenie kell a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,  
b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelynek a cél megvalósításának ba) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy bb) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.”

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdés előírása rögzíti a telepítési tanulmányterv készítését, a (2) bekezdése a telepítési tanulmányterv részeként készítendő beépítési tervet.

A R. 7. számú melléklete tartalmazza a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit.

A tulajdonos (Célmegvalósító) a fejlesztési elképzelése megvalósításához szükséges szabályozási paraméterek rögzítését kérte, mely lehetőséget ad az igényekhez jobban igazodóan a terület kedvezőbb hasznosítására.

A módosítás csak a helyi építési szabályzat 1. számú melléklete szerinti belterületi szabályozási tervlap módosítását érinti.

## 1. Az érintett terület és környezetének bemutatása – adottságok és lehetőségek



A Házgyár utca felől készült fotó felvétel



A Házgyár utca felől készült fotó felvét

## 2. Beépítési terv

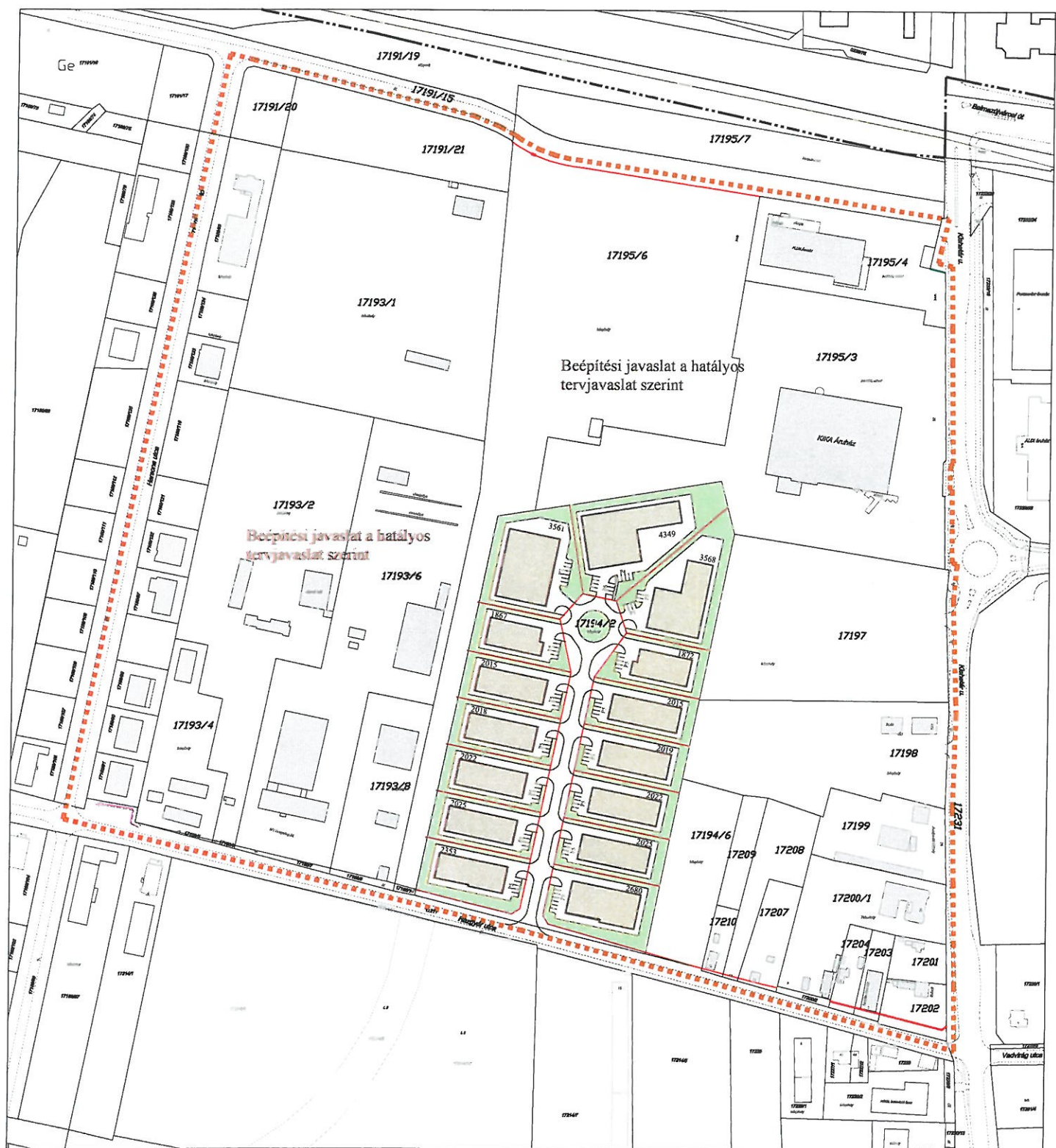
A **Tan.1.1** rajkszámú tervlap a tervezési terület és környéke vonatkozásában tartalmazza a telekhatárokat, helyrajzi számokat, valamint a meglévő épületeket, egyéb létesítményeket, a közlekedési hálózatot, továbbá a módosítással érintett területen a fejlesztési – telekalakítási, beépítési, közlekedési, telekhasználati - elképzeléseket.

A **Tan.1.2** rajkszámú tervlap nagyobb léptékben tartalmazza a 17194/2 helyrajzi számú ingatlanon kialakított fejlesztési javaslatokat.

A telekalakítási javaslat a Házgyár utca hatályos szabályozási terv szerinti – kötelező - szabályozási vonal figyelembevételével készült.

Telekalakításnál a Házgyár utca szélesítésére 497 m<sup>2</sup> területet kell biztosítani. A Házgyár utcához csatlakozó – területet feltáró - kiszolgáló magánút szélessége 15,0 méter, a gépkocsi fordulónál ez változó méretű, de a zsákutca fordulónál a burkolat belső ívsugara 10,0 méter. A közforgalom számára megnyitott a magánút területe 3859 m<sup>2</sup>.





A munka törzsszáma: P5/2015

Készült: számítógéppel, az állami alapadatok felhasználásával

Tervező:

PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési BT.

Felölő tervező:

*Palotás Lajos*

Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök  
vezető településtervező  
TT/1 09-0127

# JELMAGYARÁZAT

- meglévő telekhatár, hrsz
- meglévő épület
- tervezési terület határa
- tervezett telekhatár

- tervezett épület
- tervezési terület határa
- javasolt útburkolat
- telekterület m<sup>2</sup>-ben
- telken belüli burkolatszél, parkolóhely

Debrecen 37. vrk. - Kishatár út, 17191/15 hrsz-ú út, Harsona utca, Házgyár utca  
által határolt területet érintő - szabályozási terv módosítását megalapozó tanulmányterv  
beépítési javaslat 1:3500 Tan. 1.1



**DÉ-BAU NÍVÓ Kft 17194/2 hrsz-ú területére vonatkozó  
telekalakítási, beépítési, közlekedési és  
zöldterületi javaslat részlet 1:1250**



A kialakított telkek száma 15 db, az építési telkek nagysága 1867 m<sup>2</sup> és 4349 m<sup>2</sup> között változó, de jellemzően kb. 2000 m<sup>2</sup> nagyságú.

A Ge-612764 (NYI) építési övezet szerint

- az alkalmazható beépítési mód szabadon-álló általános,
- a megengedett legkisebb építési telkek nagysága 1100 m<sup>2</sup>,
- a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50 %,
- az előírt zöldfelületi fedettség min. 30 %,
- a megengedett építménymagasság 7,0 – 9,5 méter.

A telkek minimális szélessége 25,0 méternél, mélysége 35,0 méternél kisebb nem lehet.

Az előkert minimális mérete 12,5 méter, a Házgyár utca felől – a telektömbhöz azonosan 10,0 méter lehet.

Területi mérleg:

- a nettó építési telkek nagysága összesen 36 411 m<sup>2</sup> (90,4 %)
- közlekedési terület nagysága összesen 3 859 m<sup>2</sup> (9,6 %)

---

Bruttó (telek) terület	40 270 m <sup>2</sup> (100,0%)
------------------------	--------------------------------

### 3. Településrendezési eszközök módosítandó eleme

A módosítás során elérendő célok megvalósítása érdekében módosítani kell a szabályozási tervet.

#### *Javaslat a szabályozási terv módosítására*

A **Tan.2** rajzszámú tervlap a tervezési területen belül a módosítással érintett területen tartalmazza a módosítás szerinti építési övezetet és az építési övezeteket elválasztó határvonalat, valamint a Házgyár utca szélesítéséhez szükséges hatályos szabályozási terv szerinti szabályozási vonalat.

### 4. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei

A 17194/2 helyrajzi számú területet feltáró – közforgalom számára megnyitott – magánút a Házgyár utca II. rendű közlekedési célú közterülethez csatlakozik.

A terület teljes közművesítéssel rendelkezik, így a Házgyári és a Harsona utcai csatlakozással a beépíthető terület ellátása biztosítható.

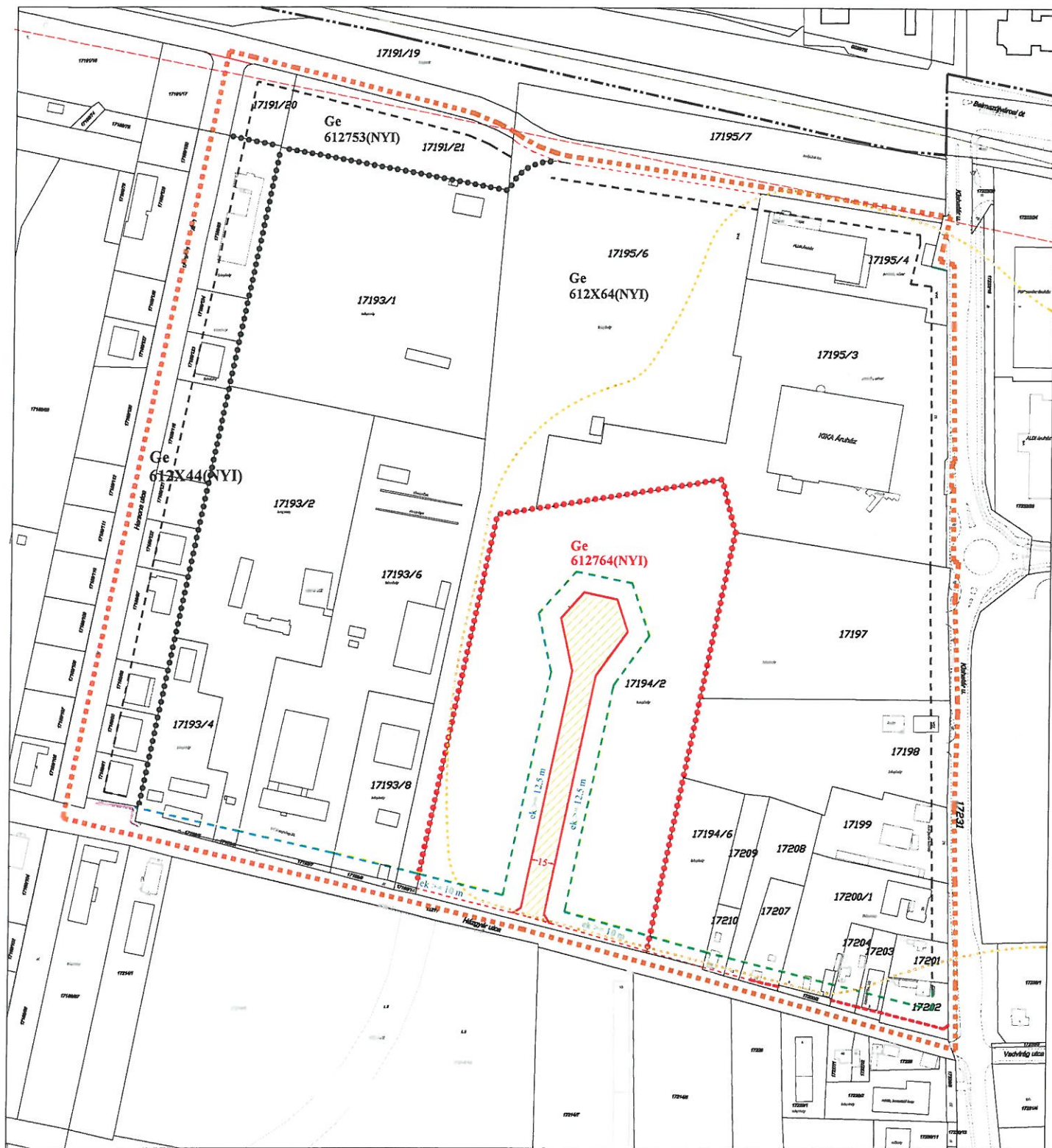
### 5. A javasolt beépítés környezeti hatása

A tervezési terület és azon belül a módosítással érintett terület jelenleg is beépítésre szánt terület. A módosítással érintett területen a hatályos terv szerinti beépítettség és az építménymagasság nem változik, csak a kialakítható legkisebb telekterület nagysága került meghatározásra, mivel a hatályos helyi építési szabályzat 44. §-a a 612X64 (NYI) építési zónában az X-el jelölt kialakítható legkisebb teleknagyságra nem ad értéket.

Előzőek alapján a módosítás szerint a környezeti hatás nem változik.

Régészeti terület a tervezési területet érinti, de arra vonatkozó előzetes vizsgálatok megtörténtek.


















A munka törzsszáma: P5/2015

Készült: számítógéppel, az állami alapadatok felhasználásával

### JELMAGYARÁZAT

	17194/2	meglévő telekhatár, hrsz, épület		hatályos építési övezet határa		Ge 612764(NYI)	tervezett építési övezet jele	
		tervezési terület határa		Ge 612X64(NYI)	hatályos építési övezet jele		-15-	tervezett szabályozási szélesség
		hatályos szabályozási vonal			hatályos terv szerinti előkert határa			tervezett közforgalom céljára megnyitott magánút
					tervezett szabályozási vonal		ek = 10 m	tervezett előkert határaés mérete
					tervezett építési övezet határa			régészeti terület

etrendezési BT.

Tervező:

PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési BT.

Felelős tervező:

Palotás Lajos

Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök  
vezető településtervező

TT/1 09-0127

Debrecen 37. vrk. - Kishatár út, 17191/15 hrsz-ú út, Harsona utca, Házgyár utca  
által határolt területet érintő - szabályozási terv módosítását megalapozó tanulmányterv  
szabályozási javaslat 1:3500 Tan. 2