
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

A Külső Sámsoni út (02374/2) – 02412/60 hrsz-ú út – 02412/61, 51169, 51168, 51167, 51163/2, 61163/1 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területrészt érintően

A Város központi belterületétől északkeletre lévő 02412/46, 02412/49, 02412/53 és 02412/59 hrsz-ú ingatlanokon működő telephelyek fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében



Debrecen, 2021. szeptember hó

HÍR-KER Kft. és Nagy József 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

A Külső Sámsoni út (02374/2) – 02412/60 hrsz-ú út – 02412/61, 51169, 51168, 51167, 51163/2, 61163/1 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területrészt érintően

A Város központi belterületétől északkeletre lévő 02412/46, 02412/49, 02412/53 és 02412/59 hrsz-ú ingatlanokon működő telephelyek fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében

Felelős tervező,
Településrendezés:


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

Ügyvezető,
Építés:


.....
Lengyel István
okl. építészmérnök

Debrecen, 2021. szeptember hó

Tartalom

1. ELŐZMÉNYEK.....	4
1.1 Megbízás	4
1.2 Módosítási igények	4
2. A ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) BEMUTATÁSA	5
3. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	6
4. BEÉPÍTÉSI TERV	10
5. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	11
5.1 A módosítás során elérendő célok összefoglalása	11
5.2 Debrecen Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptió.....	11
5.3 Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti terv (TSZT).....	12
5.4 Debrecen Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)	13
6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA.....	14
7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSE, IGÉNYEI	17
8. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI	20
9. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	22
10. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELEMEL.....	23
10.1 Országos Területrendezési Terv	23
10.2 Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terv	24
11. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA	25
11.1 Az Országos Területrendezési Terv és a Településszerkezeti terv összefüggéseinek bemutatása (hatályos TSZT vonatkozó fejezeteiben foglalt megállapítások)	25
11.2 Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve és a Településszerkezeti terv összefüggéseinek bemutatása (hatályos TSZT vonatkozó fejezeteiben foglalt megállapítások)	27
12. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMMEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA	28
FELHASZNÁLT FORRÁSOK	29

Rajzi mellékletek:

Településszerkezeti tervmódosítás javaslata	M=1:4000
HÉSZ módosítás javaslata	M=1:4000
Beépítési javaslat	M=1:4000

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízás

A Debrecen, Külső Sámsoni út (02374/2) – 02412/60 hrsz-ú út – 02412/61, 51169, 51168, 51167, 51163/2, 61163/1 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területrészeire vonatkozó településrendezési eszközök módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervét a HÍR-KER Kft. és Nagy József, mint a területek tulajdonosainak megbízásából a Lengyel Építész Műterem Kft. készítette.

1.2 Módosítási igények

A HÍR-KER Kft. és Nagy József tulajdonosok részéről telephelyfejlesztés igénye merült fel csarnoképület megvalósítására a Debrecen központi belterületétől északkeletre, külterületen fekvő, tulajdonukban lévő 02412/49, 02412/59 és 02412/46, 02412/53 hrsz-ú telephelyént nyilvántartott ingatlanok területén. A telephelyek fejlesztése csarnoképülettel a tevékenységükhöz kapcsolódó fedett raktározási funkciókat és ezek növelését, valamint a munkavállalók megfelelő munkakörülményeinek biztosítását, javítását szolgálnák.

A hatályos településrendezési eszközök a telephely fejlesztését nem teszik lehetővé, mivel a hatályos településszerkezeti tervben a területre Beépítésre nem szánt - *Mezőgazdasági terület / Általános mezőgazdasági terület (Má)* területfelhasználás, a hatályos helyi építési szabályzatban (HÉSZ) Beépítésre nem szánt terület - *Mezőgazdasági terület / Általános mezőgazdasági terület Má/1* övezete rögzített.

A településrendezési eszközök módosítása a Megrendelők/Célmegvalósítók módosítási igényéhez igazodóan a 02412/46, 02412/49, 02412/53, 02412/59 hrsz-ú ingatlanok területének Különleges egyéb, beépítésre nem szánt terület raktározási, termelő és logisztikai tevékenység használat módosítására irányul.

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

A telephelyfejlesztés módosítási igénye alapján

a 02412/41, 02412/46, 02412/47, 02412/48, 02412/53, 02412/55, 02412/57, 02412/59 hrsz-ú földrészletek vonatkozásában szükséges

a településszerkezeti terven rögzített területfelhasználás módosítása

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

→ *Beépítésre nem szánt terület – Különleges területek / Egyéb, raktározási, termelő és logisztikai területre (Kb-Log);*

A helyi építési szabályzatban és mellékletét képező szabályozási terv módosításában

a 02412/46, 02412/49, 02412/53, 02412/59 hrsz-ú földrészletek területére vonatkozóan

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

→ *Beépítésre nem szánt területen – Különleges egyéb, beépítésre nem szánt raktározási, termelő és logisztikai célú terület Kb-Log/1 övezeti besorolás, illetve*

a 02412/41, 02412/47, 02412/48, 02412/55, 02412/57 hrsz-ú földrészletek területére vonatkozóan

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

→ *Mellékúthálózat (Kt-Kk) övezeti besorolás rögzítése.*

2. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) BEMUTATÁSA



Az érintett terület Debrecen központi belterületétől északkeletre helyezkedik el. A terület külterület, melyet délről a 471. számú főút, Külső Sámsoni út határolja.

A terület megközelítése a 471. sz. főúton, a Külső Sámsoni út - Kelence utca, illetve a Külső Sámsoni út - Tank utca közlekedési csomópontjaiból leágazó szervízúton át történik.

A módosítással érintett ingatlanok Debrecen külterületén fekvő művelés alól kivont területek. Az ingatlannyilvántartásban a 02142/46, 02142/49, 02142/52, 02142/53, 02142/58, 02142/59 hrsz-ú ingatlanokra kivett telephely, a 02142/41, 02142/47, 02142/48 hrsz-ú ingatlanokra kivett saját használatú út, a 02142/54, 02142/55, 02142/56, 02142/57 hrsz-ú ingatlanokra kivett magánút bejegyzett.

Telephelyként a 02142/49 - 02142/59 és a 02142/46 - 02142/53 hrsz-ú területek használtak. A 02142/52 és 02142/58 hrsz-ú kivett telephelyként nyilvántartott ingatlanok valójában a II. rendű főút és szervízútjának együttes közterületét alkotják.

A szervízúthoz kapcsolódó 02412/41, /47, /48, /54, /55, /56, /57 hrsz-ú kiszolgáló utak területe biztosítja a telephelyek közterületi kapcsolatát, valamint közvetlen közlekedési megközelítési lehetőségét. A négy telephely területe - külön-külön bekerítve - a kiszolgáló úthoz kapcsolódó kapuval, illetve nyitott bejáratí résszel kialakított.

A HÍR-KER Kft. tevékenységi köréhez kapcsolódó – hírközlési hálózatok tervezése, kivitelezése, bonyolítása fővállalkozásban teljes körű ügyintézással – megnövekedett feladatok ellátásához az évek során bővíteni kellett a cég gépkocsi és munkagép parkját, illetve területet kellett biztosítani a kivitelezési munkák megnövekedett anyagszükségletének tárolásához. Ezért 2006 a cég megvásárolta a 02142/59 hrsz-ú ingatlant, melyet művelési ágból kivonás után telephellyé minősítettek. 2018. évben a 471. számú főút átépítése során az útrekonstrukció keretében a telephely területéből 1049 m² kisajátításra került, ezért a kisajátított terület pótlására a cég megvásárolta a telephelye mellett fekvő 02412/49 hrsz-ú telephely besorolású ingatlant. Az útrekonstrukcióval egyidőben saját beruházás keretében a 02142/59 hrsz-ú ingatlanhoz kiépült az ivóvíz-, szennyvíz- és a gázhálózatra történő rákötés



HÍR-KER telephely - 02142/59 hrsz-ú ingatlan



HÍR-KER telephely - 02142/49 hrsz-ú ingatlan

is.

A fentieket összegezve a telephelyek építőanyagok és szerelvények szabadtéri tárolására, valamint a cég tevékenységéhez kapcsolódó előkészítő munkákat elvégzéséhez használtak. A 02412/49 hrsz-ú telephely 5485 m², a 02142/59 hrsz-ú telephely 4447 m² területű. Az ingatlannyilvántartási térképen a telephelyek területén épületek nem szerepelnek. A

02142/59 hrsz-ú telephely területén jelenleg ideiglenes elhelyezett konténerekkel tudják biztosítani a telephely működtetéséhez szükséges fedett helyiségeket.

A Nagy József tulajdonában lévő 02412/46 és 02142/53 hrsz-ú ingatlanok közül a 02412/53 hrsz-ú 4443 m² nagyságú telephelyet 1995 óta használja a N.J. Transz Szállítási és Rakománykezelő Kft. főként közúti áruszállítási tevékenység és gépjárművek tárolására. A telephelyen burkolt felületeken történik a gépjárművek mozgása és tárolása. Az 2018. évben a 471. számú főút átépítése során az útrekonstrukció keretében a 02142/53 hrsz-ú telephely területéből 1049 m² kisajátításra került.

A 02142/46 hrsz-ú telephelyen jelenleg előregyártott házak (konténer és rönkház) előkészítő munkái folynak szabadtéren, burkolatlan felületeken. A 02142/46 hrsz-ú telephely 5508 m² nagyságú. Az ingatlannyilvántartási térképen ezen két telephely területén sem szerepelnek épületek. A 02142/53 hrsz-ú telephely területén két kisebb alapterületű, acélvázaz, nyitott szín jellegű épület található. Az egyik szín fedett, a másik szín fedése hiányzik. Beépítés szempontjából ezek elhanyagolható, ideiglenes jellegű építmények.



N J TRANS telephely - 02142/53 hrsz-ú ingatlan



N J TRANS telephely – 02141/46 hrsz-ú ingatlan

3. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

A módosítás tervezési területének A Debrecen, Külső Sámsoni út (02374/2) – 02412/60 hrsz-ú út – 02412/61, 51169, 51168, 51167, 51163/2, 61163/1 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területre került kijelölésre, mely a módosítással érintett ingatlanokat foglalja magába.

A településrendezési eszközök módosítására kijelölt terület nagysága 2,4140 ha, ebből a településrendezési eszközök módosításával érintett terület nagysága összesen 2,1833 ha.

A módosítással érintett ingatlanok Debrecen északkeleti külterületén fekszenek.

Az ingatlanok a 471. számú II. rendű országos főút városközpontba bevezető Külső Sámsoni út 2x2 forgalmi sávval átépített szakasza mentén helyezkednek el. A területet közvetlenül a főúttal párhuzamosan megépített 2x1 sávú szervízút határolja. A határoló szervízút a Külső Sámsoni út - Kelence utca és a Külső Sámsoni út - Tank utca közlekedési csomópontja közötti szakaszon kiépített. Mindkét közlekedési csomópont közlekedési jelzőlámpával szabályozott. A módosítással érintett ingatlanok előtt halad a térségi kerékpárút törzshálózat eleméhez kapcsolódó turisztikai kerékpáros útvonalként a Debrecen – Hajdúsámson – Nyíradony „Dél-Nyírség-Ligetelja körút” (Szabolcs-Szatmár-Bereg megye) a hatályos TSZT-ben rögzített meglévő szerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalán.

A tervezési területet közvetlenül mezőgazdasági területként használt földrészletek veszik körbe, nyugatról általános, keletről kertes használatú területek. Távolabb, északi irányban meglévő akácos faállományú, elsődleges rendeltetése szerint faanyagtermelő erdőterületek fekszenek, melyek nem részei a Natura 2000 hálózatnak.



A tervezési területet nyugaról határoló földrészletek



A tervezési terület a város felől

Ingyatlanok telekkönyvi adatai

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület nagysága m ²	Tulajdonos
02412/41	kivett saját használatú út	519	DMJV Önkormányzata
02412/46	kivett telephely	5508	Nagy József
02412/47	kivett saját használatú út	398	Nagy József
02412/48	kivett saját használatú út	420	HÍR-KER Kft.
02412/49	kivett telephely	5485	HÍR-KER Kft.
02412/52	kivett telephely	1049	Magyar Állam
02412/53	kivett telephely	4443	Nagy József
02412/54	kivett magánút	74	Magyar Állam
02412/55	kivett magánút	339	Nagy József
02412/56	kivett magánút	85	Magyar Állam
02412/57	kivett magánút	324	HÍR-KER Kft.
02412/58	kivett telephely	1049	Magyar Állam
02412/59	kivett telephely	4447	HÍR-KER Kft.

A telkek paraméterei

A módosítással érintett ingatlanok művelés alól kivont területek, melyek telephelyként nyilvántartottak. A telkek területe 4443 m², 4447 m², 5485 m² és 5508 m². A telkek szélessége 51,8-105,1 m, mélysége 55,3-71,8 m között változó. Az ingatlanok beépíthetetlenek.



Örökségvédelmi érintettség

A módosítás területét örökségvédelmi, épített környezeti elem nem érinti.

Védett természeti területek érintettség

A módosítás területe nem tartalmaz (már 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 rögzített ökológiai hálózat puffertérületében fekszik.

(A TSZT 1.3. Védelmek és korlátozások tervlapjai közül a 1.3.a Természeti és épített környezet védelme tervlapja)

Közlekedés



Országos főutak

Debrecen felől a tervezési terület megközelítésére a 471. számú, II. rendű országos főút külterületi szakasza, a Külső 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 sávusra átépített, teljesen felújított szakasza 2020 augusztusában került átadásra.

A Külső Sámsoni úttal párhuzamosan kiépített 2x1 sávú szervízút biztosítja a mellette fekvő ingatlanok közlekedési kapcsolatát és kapcsolódását a főúthoz.

Főbb közlekedési csomópontok

A szervízút a Külső Sámsoni út - Kelence utca, illetve a területhez közelebb fekvő Külső Sámsoni út - Tank utca jelzőlámpás forgalomirányítású közlekedési csomópontjához kapcsolódik. A fenti jelzőlámpás forgalomirányítású közlekedési csomópontok között fekvő Salakos utcáról kisívből felhajtási lehetőség kialakított Debrecen központi belterülete felé, illetve lehajtási lehetőség külön kiépített lekanyarodó sávval Hajdúsámson irányából.

A szervízút felülete a kerékpáros forgalom számára is kijelölt. A terület ellátásához szükséges közlekedési infrastruktúra teljes mértékben biztosított.

A módosítással érintett négy telephely közvetlenül a fenti szervízútról leágazó 02142/41, /47, /48, /54, /55 hrsz-ú utak területéről kiszolgáltak. A meglévő útterületek együttes építési szélessége 12 m, zúzott kő burkolattal, zsák kialakítással rendelkeznek. A telkek bekerítettek, így a szervízúthoz közelebbi két telephely bejáratánál kapuval, míg a két hátsó telek jelenleg nyitott bejáratával kapcsolódik a kiszolgáló úthoz.

A 02142/41 hrsz-ú út területe önkormányzati tulajdonú, míg a többi a közterületi részhez kapcsolódó telephelyek tulajdonában van.

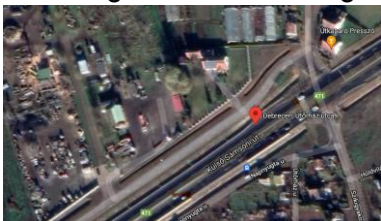


A kiszolgáló út nézete a 02142/49 és 02142/46 hrsz-ú telkek bejáratából a Külső Sámsoni út felé



A kiszolgáló út vége a 02142/49 és 02142/46 hrsz-ú telkek között

Távolsági, városi közösségi közlekedés



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 Külső Sámsoni úton haladnak, ahol a Debrecen, Útörház utca megállóhely biztosítja a fel- és leszállási lehetőséget az utasok számára. A telephelyek távolsága a megállóhelyektől légvonalban cca. 180 m. A Menetidő Debrecen, Útörház utca megállóhely és Debrecen,

autóbusz-állomás között 23 perc. A terület városi közösségi közlekedéssel történő ellátása biztosított.

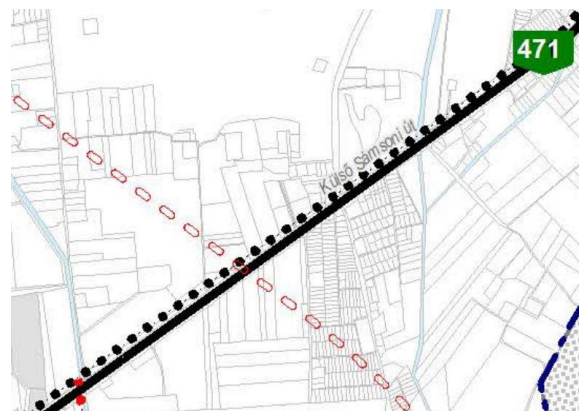
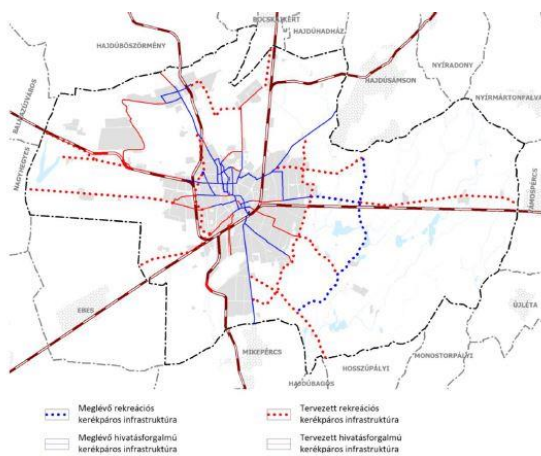
Kerékpáros közlekedés

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



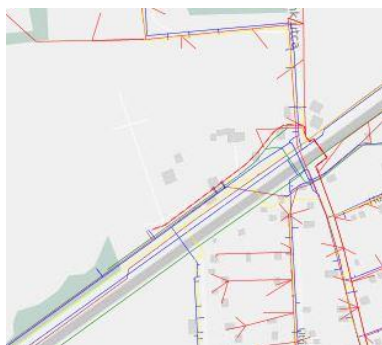
Gyalogos közlekedés

A terület és környezete jelenlegi használata miatt a gyalogos közlekedés nem jellemző a területen, így felületei/járdái külön nem kiépítettek. A tervezési terület felé gyalogos közlekedés az autóbusz megállóhelyek irányából várható, mely a szervízút felületén vagy az utat kísérő zöldfelületen történik jelenleg.

Parkolás

A telephelyekre érkező gépjárművek parkolása a telephelyek területén történik. A kiszolgáló út zsák megoldása lehetőséget biztosít a telephelyek mellett a személygépjárművek várakozására is zavaró hatás nélkül.

Közművesítettség



A szervízút nyomvonalán kiépített közművezetékek üzemelnek, ezekről ellátottak, illetve elláthatók a telephelyek.

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

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

Felszíni vízelvezetés: A csapadékvíz-elvezető rendszer a szervízút mindkét oldalán kiépített nyílt vízelvezető árkokkal megoldott;

Villamosenergia ellátás: földkábel (elosztó) KIF (az E.On Tiszántúli Áramszolgáltató Rt.).

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

Hírközlés: helyi (elosztó) hálózat vezetékes hírközlés alépítményben (DV Info Kft.), valamint helyi (elosztó) hálózat vezetékes hírközlés alépítményben (Magyar Telekom Nyrt.) kiépített.

A 02412/46 hrsz-ú telek közművesítetlen. A 02412/53 hrsz-ú telek vízellátása, szennyvíz elvezetése és villamosenergia-ellátása megoldott.

A 02412/49 hrsz-ú telek közművesítetlen. A 02412/59 hrsz-ú telek vízellátása, szennyvíz elvezetése, villamosenergia és gázellátása megoldott.

4. BEÉPÍTÉSI TERV

Közlekedési kapcsolatok

A terület közlekedési rendszere kialakult. A terület megközelítése, feltárása a 471. számú főútról leágazó szervízúttal biztosított. A hatályos HÉSZ mellékletét képező szabályozási terven a 471. számú főút területe, mint közúti főhálózat területe (KÖu) szabályozott.

Közterületalakítás

A módosítás a telkek, telephelyek közlekedési kapcsolatainak biztosításához a szervízúthoz kapcsolódóan kiszolgáló út kialakítását javasolja a 02412/41, /47, /48 hrsz-ú kivett saját használatú utak és a 02412/55 és /57 hrsz-ú kivett magánutak felhasználásával. A kiszolgáló utat a kialakult telekhatárok között cca. 12,0 m szabályozási szélességgel javasolt rögzíteni a mellékúthálózat (Kt-Kk) elemeként.

Telekalakítás

A telepítési tanulmányterv beépítési javaslata a tervezési területen meglévő telekállapotokat vette figyelembe. További telekalakításra nincsen sem igény, sem szükség. A területen 4 db telek, telephely adott, melyek meglévő területeivel - 4443 m², 4447 m², 5485 m² és 5508 m² - megfelelnek a terület használatához.

A beépítés paraméterei, feltételei.



A kialakítható telek legkisebb területe 4000 m² lehet. Az épületeket a telken az épület elhelyezésére kijelölt helyen belül szabadon álló beépítési móddal kell elhelyezni. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10 %, az épületmagasság legnagyobb mértéke 10,5 m lehet.

A területen a beépítés feltételeként a közművesítettség mértékére megkötés nem rögzített.

A területen jellemzően földszintes, kisebb tömegrészben földszint+emeletes kialakítású csarnokok építésére javasolt.

Az épületekben kialakítható funkciók raktározás, termelés és logisztika, és az ezekhez tartozó kiszolgáló funkciók. A csarnoképületek megközelítésére szilárd útburkolat kiépítése javasolt. A telephely fennmaradó telekrésze - a fásított területek kivételével – zúzott kő útalappal burkolt, raktározásra használt.

A telephelyekhez tartozó parkolók számainak megállapítása a tervezett funkciók figyelembevételével az OTÉK-ban meghatározottak szerint történjen.

A telekhatárok mentén zóldsávok, fasorok telepítése javasolt.

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 az érintett meglévő telephelyek valós használatának rögzítése, a tevékenységük végzéséhez megfelelő telephelyi és munkakörülmények biztosítása, ami egyben fejlesztési lehetőséget is tartalmaz. A tervezhető csarnoképület nyújtotta fedett raktározási lehetőség az állag- és vagyonvédelem megteremtése mellett lehetőséget ad tárolórendszerek alkalmazására, amivel a telephely tárolókapacitása növelhető, valamint a munkavállalók megfelelő munkakörülményeinek biztosítását és javítását szolgálja a fedett helyen történő munkavégzés, a megfelelő szociális helyiségek kialakítása.

A módosítással elérhető továbbá, hogy a módosítási igény biztosításával nem merül fel új területi igény a vállalkozások részéről a város más területén. Az évtizedek óta már a területen működő tevékenységek helyben kapnak fejlesztési lehetőséget, 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.

1. Szerkezeti tervlap

1.1. Területfelhasználás vonatkozó elemei

1. Szerkezeti tervlap 1.1. Területfelhasználás kivonata



A 02412/41, 02412/46, 02412/47, 02412/48, 02412/49, 02412/53, 02412/55, 02412/57, 02412/59 hrsz-ú földrészletek területére

Mezőgazdasági terület / Általános mezőgazdasági terület (Má),

a területet délről határoló 471. számú főút (Külső Sámsoni út hrsz.: 02374/2, 02412/41, 02412/52, 02412/54, 02412/56, 02412/58) területére

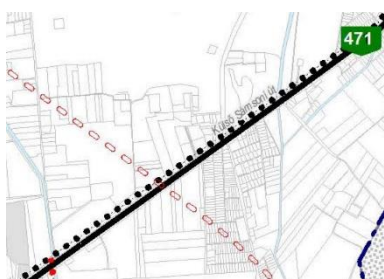
Közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési terület / Közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználás rögzített.

A tervezési területet keletről határoló területekre *Kertes mezőgazdasági területek (Mk)*, északról és nyugatról határoló területekre *Általános mezőgazdasági terület (Má)* területfelhasználás rögzített.

A tervezési területtől cca.180 m távolságra délnyugati irányban *Távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala* rögzített.

1.2. Közlekedési infrastruktúra vonatkozó elemei

1. Szerkezeti tervlap 1.2. Közlekedési Infrastruktúra



A területet délről határoló 471. számú főút (Külső Sámsoni út hrsz.: 02374/2, 02412/52, 02412/54, 02412/56, 02412/58) területére **II. rendű főút (471)** és

északi oldalára **Meglévő szerkezeti jelentőségű önálló kerékpáros infrastruktúra nyomvonala** szerkezetet meghatározó infrastruktúra elem rögzített.

A tervezési területen kívül, attól cca.180 m távolságra délnyugati irányban *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 tervezési terület teljes területére **Ökológiai hálózat puffterületének övezete** (Hortobágyi Nemzeti Park adatszolgáltatása) természeti környezet eleme rögzített. Épített környezeti elem nem rögzített a területre.

1.3.b Műszaki infrastruktúra, környezetvédelem vonatkozó elemei

1. Szerkezeti tervlap 1.3.b Műszaki infrastruktúra, környezetvédelem



A 02412/41, 02412/46, 02412/47, 02412/48, 02412/49, 02412/59 hrsz-ú földrészletek területére **Víztermelő kút hidrogeológiai „B” védőövezete** (Debreceni Vízügyi Zrt., Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása), a tervezési terület teljes területére **Vízminőség-védelmi terület övezete** (Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása, Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve),

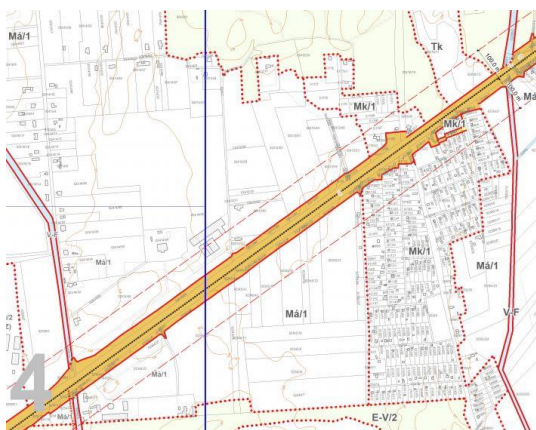
a 02412/41, 02412/46, 02412/53, 02412/55, 02412/57, 02412/59 hrsz-ú földrészletek területére **Meglévő országos közutak védőtávolsága** (1988. évi I. törvény alapján) más jogszabály alapján érvényesülő elemek rögzítettek.

A jelen módosítás során szükséges a DMJV Településszerkezeti terv módosítása.

Módosítandó elemei, településrendezési eszközei

Jelen TSZT módosítás során a tervezési terület felhasználására vonatkozóan a Különleges beépítésre nem szánt területek területfelhasználás kategóriájában a településszerkezet differenciált alakítása érdekében egy új területfelhasználási egység meghatározása szükséges, melyet Különleges egyéb, beépítésre nem szánt raktározási, termelő és logisztika terület (Kb-Log) megnevezéssel javasolt rögzíteni.

5.4 Debrecen Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)



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 / 1.2 melléklet: Jellemzően beépítésre nem szánt területek D2 jelű tervlapján rögzítettek:

A tervezési 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.

Védelem, korlátozás, kötelezettség (más jogszabályon alapján érvényesülő elemek) közül az **Meglévő országos közutak védőtávolsága** (1988. évi I. törvény alapján) rögzített a 02412/46, 02412/53, 02412/59 hrsz-ú telephelyek és a 02412/41, 02412/55 és 02412/57 hrsz-ú utak területén.

A jelen módosítás során szükséges a HÉSZ módosítása.

Módosítandó elemei, településrendezési eszközei

A településszerkezeti terv módosítási javaslatában meghatározott új területfelhasználási egység területén, melyet Különleges egyéb, beépítésre nem szánt raktározási, termelő és logisztika terület (Kb-Log) megnevezéssel javasolt rögzíteni, meghatározandók a területfelhasználási egységre vonatkozó előírások és az övezet szabályozási határértékei, és ezekkel a Helyi Építési Szabályzat kiegészítendő.

A szabályozási tervlapon új területfelhasználási egység kijelölésével, annak lehatárolásával módosítandó a szabályozási alapelemek terén az övezeti határ és a terület övezetei besorolása, meghatározható a szabályozás másodlagos elemei terén a telekre vonatkozó szabályozási elemként az épület elhelyezésére kijelölt hely.

Kijelölendő a terület közlekedési és közterület kapcsolatát biztosító közlekedési terület és meghatározandó ennek övezete.

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

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS JAVASLATA

1. Szerkezeti tervlap

1.1. Területfelhasználás



A 02412/41, 02412/46, 02412/47, 02412/48, 02412/49, 02412/53, 02412/55, 02412/57, 02412/59 hrsz-ú ingatlanok területére

Beépítésre nem szánt terület – Különleges terület / Egyéb, raktározási, termelő és logisztikai célú terület (Kb-Log)

területfelhasználási egység javasolt rögzítésre.

A területet délről határoló 471. számú főút (Külső Sámsoni út hrsz.: 02374/2, 02412/41, 02412/52, 02412/54, 02412/56, 02412/58) területére rögzített

Közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési terület / Közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználás nem változik.

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

Ezzel összefüggésben megállapítható, hogy jelen TSZT módosítás esetében nem 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.

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 nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így a biológiai aktivitásérték változásának meghatározása nem indokolt.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS JAVASLATA

A tervezési terület valós használatának és fejlesztési lehetőségeinek biztosítása érdekében bevezetésre javasolt a Különleges egyéb, beépítésre nem szánt raktározási, termelő és logisztikai terület és ennek Kb-Log/1 jelű övezete.

HÉSZ kiegészítésre javasolt a következő előírásokkal:

XVI. Fejezet

Különleges beépítésre nem szánt területek

Különleges egyéb, beépítésre nem szánt raktározási, termelő és logisztikai terület (Kb-Log)

- (1) A Kb-Log övezet területe a raktározási, termelő és logisztikai tevékenységi célú továbbá szolgáltató rendeltetésű építmények, valamint egyéb kiegészítő és ezeket kiszolgáló tevékenységek folytatására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kb-Log övezet területén a melléképítmények közül kizárólag
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény,
 - e) gáz-, folyadék- és ömlesztett anyagtároló és
 - f) zászlótartó oszlophelyezhető el.
- (3) A közterületi telekhatártól mért 10 méteres sávban porta és fedett kerékpártároló építmények elhelyezhetők.
- (4) A Kb-Log/1 övezet paramétereit 3. melléklet 11. pontja határozza meg.

3. melléklet a 47/2020. (XII.28.) önkormányzati rendelethez Övezetek szabályozási határértékei

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

11. Különleges egyéb, beépítésre nem szánt raktározási, termelő és logisztikai terület övezete

	A	B	C	D	E
1	Övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Kb-Log/1	4000	10	10,5	-

Szabályozási terv módosítás javaslata (1.2. melléklet D2 tervlap)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek

Közüti főhálózat terület

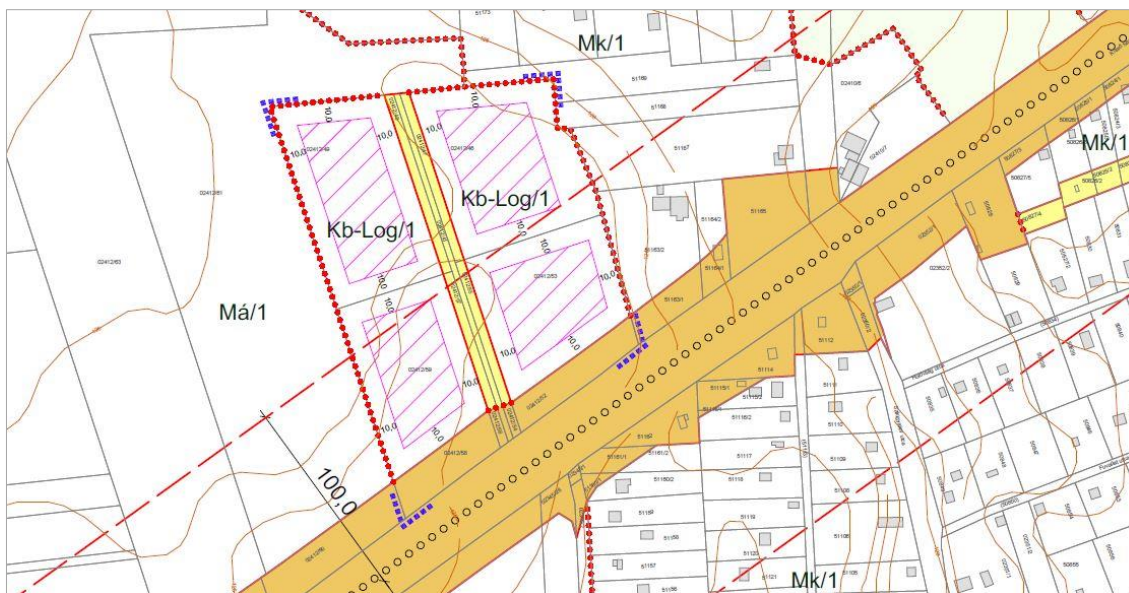
A Külső Sámsoni út és szervízútjának területére rögzített **Közüti főhálózat terület KÖu** övezetét a módosítás nem érinti.

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

Mellékúthálózat terület

A tervezési területen lévő telkek közterületi kapcsolatainak biztosításához **Mellékúthálózat terület Kt-Kk** övezetét javasolt rögzíteni 12 m szabályozási szélességgel a 02412/41, 02412/47, 02412/48, 02412/55 és 02412/57 hrsz-ú földrészletek területére, a HÉSZ módosítás javaslaton ábrázoltak szerint, javasolt nagysága 0,1950 ha.

A **Kt-Kk** övezetek paramétereit a HÉSZ 3. melléklet 1. pont 1.2. alpontja határozza meg.



Szabályozás módosítási javaslata

Különleges egyéb, beépítésre nem szánt raktározási, termelő és logisztikai terület (Kb-Log)

A szabályozás módosítás javaslata a 02412/46, 02412/49, 02412/53 és 02412/59 hrsz-ú területekre a Különleges egyéb, beépítésre nem szánt raktározási, termelő és logisztikai terület rögzítését javasolja. A területre javasolt övezeti besorolás a Kb-Log/1, javasolt nagysága 1,9883 ha.

A Kb-Log/1 jelű övezet javasolt szabályozási határértékei:

A kialakítható telek legkisebb területe **4000 m²**, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke **10 %**, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke **10,5 m**.

A szabályozási tervlap módosítási javaslatán a telkek területén lehatárolásra került az épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen.

Az övezetek területi változásai:

- | | |
|---|------------------------|
| - Mellékúthálózat terület Kt-Kk övezet nagysága | 0,1950 ha-ral nő, |
| - Általános mezőgazdasági terület Má/1 övezet nagysága | 2,1833 ha-ral csökken, |
| - Különleges egyéb, beépítésre nem szánt raktározási, termelő és logisztikai terület Kb-Log/1 övezet nagysága | 1,9883 ha-ral nő. |

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

Közlekedés

A telephelyek területének közvetlen megközelítését a korszerűsített, átépített 471. számú főútról leágazó szervízút biztosítja. A módosítással érintett terület közlekedési infrastruktúra elemei kiépítettek.

Közműfejlesztés - műszaki infrastruktúra

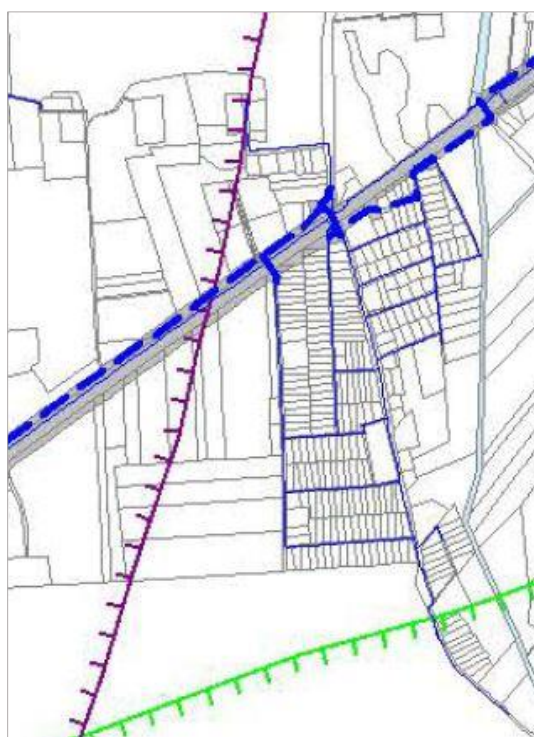
A Külső Sámsoni út nyomvonalán a közművek kiépítettek, így a telephelyfejlesztéshez infrastruktúra fejlesztése, kiépítése nem szükséges.

A telephelyek igényeinek megfelelő infrastruktúra a kiépített hálózatokhoz kapcsolódva biztosított, illetve a hátsó telkek esetében kiszolgáló út nyomvonalán kiépítve biztosítható.

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

Ivóvízellátás

A Külső Sámsoni út nyomvonalán meglévő ivóvíz elosztóvezeték és gerincvezeték nyomóvezeték (DN<300) kiépített, illetve ezzel párhuzamosan ivóvíz nyomóvezeték kiépítése tervezett. A tervezési területet részben érinti *Víztermelő kút hidrogeológiai „B” védőövezetének* határa.



Ivóvízellátás

JELMAGYARÁZAT

meglévő

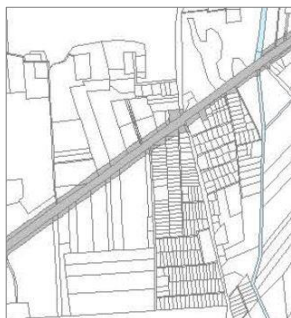
- Ivóvíz főnyomóvezeték (DN \geq 600)
- Ivóvíz főnyomóvezeték (600 > DN \geq 400)
- Ivóvíz főnyomóvezeték (400 > DN \geq 300)
- Ivóvíz nyomóvezeték (DN < 300)
- Víztörő kút
- Termálkút
- Ásványvíztörő kút
- Víztörőny
- Nyomásfokozó
- Medence
- Vízműtelep
- Víztörő kút hidrogeológiai „B” védőövezete
- Víztörő kút hidrogeológiai „C” védőövezete

tervezett

- Ivóvíz nyomóvezeték
- Víztároló

Csapadékvíz

A csapadékvíz-elvezető rendszer a szervízút mindkét oldalán kiépített nyílt vízelvezető árkokkal megoldott.



Csapadékvíz elvezetés

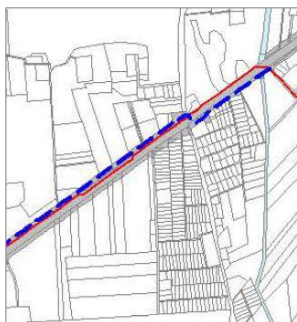
JELMAGYARÁZAT

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 Külső 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
- Fűtőhálózat
- Vasút
- Vizek

tervezett

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

Villamosenergia-ellátás

A tervezési területet határoló szervíz út mentén földkábeles elosztóhálózat (KIF) kiépített.



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 főelosztó hálózat (E.ON)
- 120 kV-os földkábel (E.ON)
- 20 kV-os légvezeték (E.ON)
- 20 kV-os légvezeték (egyéb)
- 20 kV-os földkábel (E.ON)
- KÖF földkábel (egyéb)
- 10 kV-os földkábel (E.ON)
- KÖF/0,4 kV-os transzformátor
- KÖF kapcsolóállomás
- Átviteli/elosztóhálózati elektromos állomás
- Erőmű/Kiserőmű
- 20 kV-os feszültségszintről ellátott terület
- 10 kV-os feszültségszintről ellátott terület

Gázellátás

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



Gáz- és távhőellátás

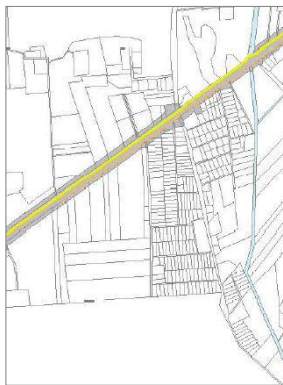
JELMAGYARÁZAT

meglévő

- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték (FGSZ)
- Nagynyomású földgáz elosztóvezeték (Tigáz)
- Nagyközépnymású földgáz elosztóvezeték
- Gázátadó állomás (FGSZ)
- Féklyázóhely (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 területen.



Elektronikus hírközlés

JELMAGYARÁZAT

meglévő

- Alépitmény (MVM NET)
- Földkabel (MVM NET)
- Légekabel (MVM NET)
- Bányászati kábel (FGSZ)
- Optikai hálózat (DV Info)
- Alépitmény (Invitel)
- Légekabel (Invitel)
- Alépitmény/földkabel (Magyar Telekom)
- Légekabel (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 UHF adó
- Mobil bázisállomás (MT / Vodafone / Telenor)

tervezett

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

Humán infrastruktúra

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

8. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A módosítással érintett terület, így a telephelyek felhasználásának, meglévő raktározási, termelő és logisztikai funkciójának településrendezési eszközökkel történő rögzítése, valamint fejlesztési lehetőségeinek biztosítása a területre és környezetére nem jelent új hatásokat.

A hatályos TSZT nem vette figyelembe a terület meglévő művelési ágát, használatát, területfelhasználását, ennek következtében alakult ki ez a feloldásra váró ellentmondásos helyzet.

A tervezett fejlesztés a védett városi övezetek zavarása, veszélyeztetése nélkül valósítható meg, így nincs hatással a város meglévő épített környezetére.

A tervezett módosítás a terület használatához illeszkedő intenzívebb felhasználást tesz lehetővé, de megvalósulásával egy új, rendezett arculatú településkép is kialakul 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 terület közlekedési rendszere kiépített, közlekedési feltárása nem változik, így a módosítás közlekedési infrastruktúra fejlesztést nem igényel. A módosítástól függetlenül a 471. sz. főúton hosszú távon a közlekedési forgalom fokozatos növekedésével kell számolni, de ez a telephelyeket kiszolgáló szervízút forgalmát nem érinti.

A működő telephelyek területét az ökológiai hálózat pufferterületének övezete, mint természeti környezet elem ugyan érinti, de az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. A módosítással a településökológia nem sérül.

A területen műemléki épület, helyi egyedi védett épület nem található. Régészeti örökségi érintettség a rendelkezésre álló adatok alapján a területen nincsen.

A tervezési területet művelés alól kivont területek, telephelyek alkotják. A működő telephelyek raktározási-termelő-logisztikai funkciója jelenleg is adott. 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, valamint a víztermelő kút hidrogeológiai "B" védőövezetének határa érinti. Vízrendezési kérdés nem merül fel a területen. A területen a csapadékvizek elvezetése megoldott.

A levegőtisztaság- és klímavédelem tekintetében a tervezett fejlesztéssel minimális változások a csarnoképületek üzemeltetéséből adódhatnak, de semmilyen kockázatos levegőterhelés nem várható. A változások a megengedhető terheléseken belüli hatásokat jelentenek a területen és környezetében is. A telephelyeket használó gépjárművek tekintetében a jelenlegi állapothoz képest minimális változással lehet számolni, de nagyobb változás nem várható.

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

A területen illegális hulladéklerakás nincs. A telephelyek meglévő hulladékkezelését a módosítás nem érinti.

A településrendezési eszközök módosítása negatív irányú környezeti hatásokat nem eredményez.

9. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A módosítás a tervezési terület meglévő ingatlanjainak meglévő művelési ágában, meglévő használatában nem hoz változást.

A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, nem történik zöldterület, vízgazdálkodási terület vagy erdőterület megszüntetésre.

A jelen módosítás a terület tényleges felhasználásához kapcsolódó módosítási igényt veszi figyelembe, és tesz javaslatot a területfelhasználás tervi szinten történő változására.

A módosítás területén műemlék épület, helyi egyedi védett épület nem található. Régészeti örökségi érintettség a tervezési területen a rendelkezésre álló adatok alapján nincsen, a területet nyilvántartott régészeti lelőhely poligonja nem érinti.

A módosítás a környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából változást nem jelent.

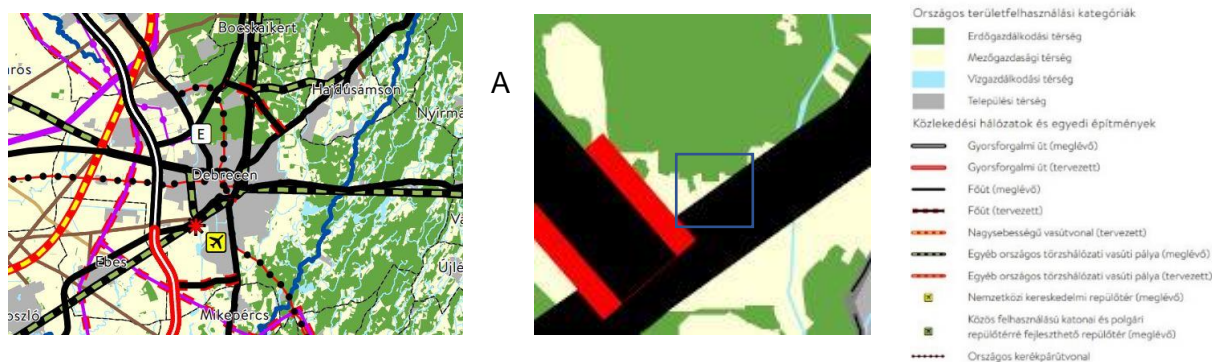
A terület természeti értékekkel, védett területekkel és védettségre tervezett területekkel nem határos. Az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyeztetik ezek szempontjából a módosítás változást nem okoz.

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.)

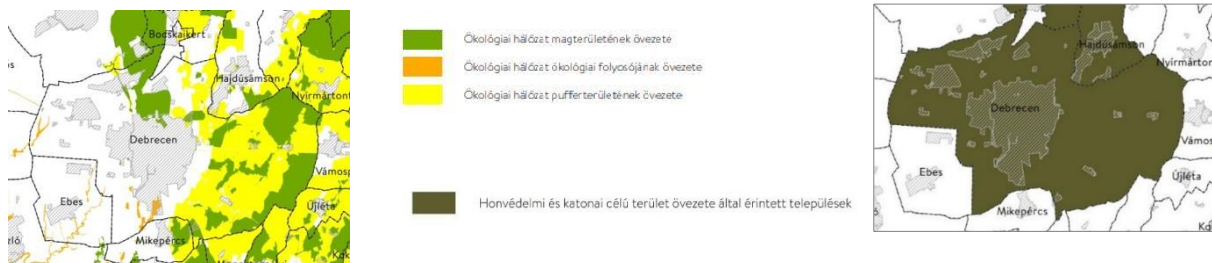
Az Ország Szerkezeti Terve (OTrT) a tervezési területet a 'Mezőgazdasági térség', országos területfelhasználási kategóriába sorolja.



Az Ország Szerkezeti Terve -2. melléklet kivonata - Tervrészlet a tervezési területre vonatkozóan

tervezési 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.

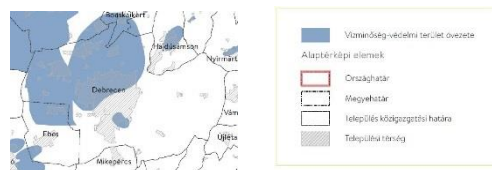
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések-3/5. sz. m.

A tervezési területet az OTrT következő országos övezetei nem érintik:

- *Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának 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 tervezési területet érinti:

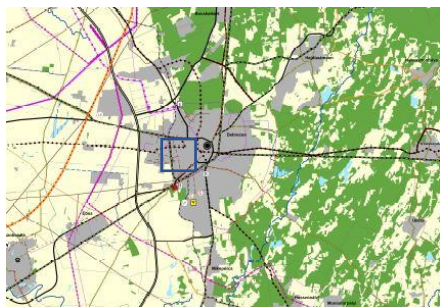
- *a Vízminőség-védelmi terület övezete, nem érintik:*
- *a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, az Erdőtelepítésre javasolt terület övezete, a Tájképvédelmi terület övezete, a Nagyvízi meder övezete, a VTT-tározók övezete.*



10.2 Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terv

A Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terv (HBMTTrT) Térségi szerkezeti terve a tervezési területet a Mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriákba sorolja.

A HBMTTrT mellékletei a tervezési területre vonatkozólag:



TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT
Térségi területfelhasználási kategóriák

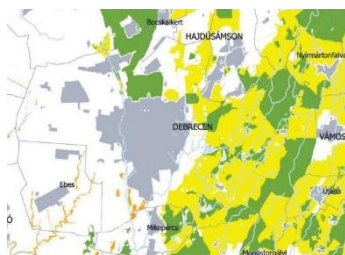
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

A tervezési terület

Térségi szerkezeti terv - 2. melléklet részlete

A tervezési területet a HBMTTrT következő övezetei érintik:

- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

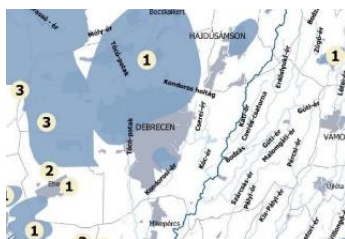


JELMAGYARÁZAT

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Az ökológiai hálózat övezetei - 3/1. melléklet részlete

- 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 tervezési 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 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).

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

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 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 ELEMEL

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

A Trtv. 27.§-a szerint az ökológiai hálózat pufferterületének 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 pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

Az előírások szerint az ökológiai hálózat pufferterületének 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.

Jelen TSZT módosítása nem jelöl ki új beépítésre szánt területet az ökológiai hálózat pufferterületén belül, valamint olyan övezetet jelöl ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek 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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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 hatályos TSZT fenti előírásainak jelen TSZT módosítása megfelel, a telephelyek szennyvízelvezető hálózatra rákötöttek, 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.

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.

Jelen TSZT módosítás javaslata a hatályos TSZT-ben rögzített 18.199 ha mezőgazdasági terület területfelhasználási egységet cca. 2,2 ha-ral csökkenti, így nagysága 18.196,8 ha-ra, aránya 93,38 %-ra csökken. Ez a 93,38 %-os arány is 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.

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.

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.

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.

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

12. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMMEL VALÓ ÖSSZEHANG VIZSGÁLATA

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 telephelyek területe településképi szempontból meghatározó területnek minősül.



Az ingatlanok területére tervezett fejlesztési lehetőségek biztosítása a telephelyek jelenleg beépítetlen állapotában, a telek használatában, megjelenésében, utcaképében változást eredményez, ugyanakkor kulturált kialakítású, minőségi építészeti tervezéssel, kivitelezéssel megvalósuló csarnoképületei pozitív változást eredményeznek 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 utcaképeinek 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 elemeink a város jellegzetes építészeti hangulatát meg kell őrizni.

FELHASZNÁLT FORRÁSOK

<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/Országos Területrendezési Terv \(OTrT\);](http://www.e-epites.hu/Országos_Területrendezési_Terv_(OTrT);)

www.erdoterkep.nebih.gov.hu;

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, 2021.szeptember hó