

**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)

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV**

**Debrecen Megyei Jogú Város 21. vrk. déli – Balmazújvárosi út, 19382/4 hrsz-ú út.  
19373/22 és 19373/35 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőterület, 19373/15 és 19373/8  
hrsz-ú út által határolt - területére vonatkozóan a településrendezési szerződés  
előkészítéséhez és a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez.**

Törzsszám: P5/2017

*Jóváhagyva a .../2017. (... ..) határozattal.*

*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 rövid bemutatása
  2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása
  3. Beépítési terv
  4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a településrendezési eszköz e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
  5. Javaslat a településrendezési eszközök módosítására
  6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei
  7. A javasolt változás környezeti hatásai
  8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei
- Tan./beép.** Telekalakítás és beépítési javaslat 1:2000

2017. május 14.

## Előzmények

Debrecen Megyei Jogú Város 21. vrk. déli – Balmazújvárosi út, 19382/4 hrsz-ú út, 19373/22 és 19373/35 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőterület, 19373/15 és 19373/8 hrsz-ú út által határolt - területére vonatkozóan a településrendezési szerződés előkészítéséhez és a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez szükséges telepítési tanulmányterv és beépítési terv a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő 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 kereskedelmi, szolgáltató 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 a kereskedelmi, szolgáltató 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 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület még beépítetlen területén lakóterület fejlesztési elképzelése megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosítását kérte, mely lehetőséget ad az igényekhez jobban igazodóan a terület kedvezőbb hasznosítására.

***A településrendezési eszközök módosítása érinti a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és annak 1. számú melléklete szerinti belterületi szabályozási tervlap módosítását.***

## 1. Az érintett terület rövid bemutatása

Az érintett terület - Debrecen 21. számú városrendezési körzet déli területén – a 19373 /51 hrsz-ú ingatlan teljes területe, a 19373/50 hrsz-ú és a 19373/15 hrsz-ú ingatlan rész területe.



Légi felvétel a területről és környezetéről

A 19373/51 hrsz-ú telek teljes területe és a 19373/50 hrsz-ú telek északi területrésze beépítetlen, növényzettel részben fedett terület. A 19373/15 hrsz-ú ingatlan keleti oldalán – kb. 4,0 méter széles területén – nyersvíz és elektromos vezeték helyezkedik el.

## 2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A módosítással érintett területet nyugati oldalról közlekedési terület és tervezett védelmi rendeltetésű erdőterület, északi oldalról tervezett védelmi rendeltetésű erdőterület, keleti oldalról közterület és vízmű terület, déli oldalról kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület határolja.

A terület északi oldalán tervezett védelmi rendeltetésű erdőterületről északra folyamatban van egy kisebb lakópark kialakítása.

A módosítással érintett terület a megvalósult nyugati elkerülő települési főút körforgalmi csomópontjából keleti irányban kialakított útszakaszból jól megközelíthető.



Légi felvétel a tervezési területről



A 33. számú főút és a nyugati elkerülő út csatlakozása felőli felvétel északi irányba



DECATHLON bejárata a nyugati elkerülő út felől



Körforgalom keleti irányú útszakasz vége felőli felvétel a módosítással érintett területről

### 3. Beépítési terv

A TR/bt rajzszámú tervlap a tervezési terület és környékére vonatkozóan tartalmazza a telekhatárokat, helyrajzi számokat, a meglévő épületeket, egyéb létesítményeket, a hatályos terv szerint tervezett védelmi rendeltetésű erdőterületeket, a legfontosabb műszaki infrastruktúra nyomvonalakat, továbbá a tervezett telekhatárokat, a tervezett beépítést, a telken belüli kötelező fásítás területeit, a tervezett útburkolatot, valamint a tervezett telkek területi méreteit négyzetméterben.

A tervezési területen belül a beépítési terv szerinti módosítás csak a 19373/50, a 19373/51 és a 19373/15 helyrajzi számú telkeket érinti.

A beépítési terv szerint a 19373/51 hrsz-ú ingatlan teljes területe és a 19373/50 hrsz-ú, valamint a 19373/15 hrsz-ú ingatlan terv szerinti kisebb területrésze kisvárosias lakóterületként kerül felhasználásra.

A területet a 19382/4 helyrajzi számú út körforgalmi csomópontból keleti irányba kiágazó útszakaszhoz csatlakozó 12,0 méter szélességű – közel négyszög alakú hurok – kiszolgáló út tárja fel 6 db lakótömb és a terület közel súlypontjában kialakított nagyobb zöldterület kialakításával.

A lakóterület beépítési módja zárt sorú – láncház – általános.

*A beépítési terv szerint a módosítással érintett területek adatai:*

Megnevezés, hrsz	Nettó terület m <sup>2</sup> -ben				
	lakó	kereskedelmi	közlekedési	zöld	összesen
Vízmű terület 19373/51	19.907	0	7.692	4.484	32.083
19373/15	965	0	1.958	97	3.020
összesen:	20.872	0	9.650	4.581	35.103
Decathlon ter. 19373/50	5.752	24.246	0	0	29.998
<b>Összesen</b>	<b>26.624</b>	<b>24.246</b>	<b>9.650</b>	<b>4.581</b>	<b>65.101</b>

A táblázat szerinti 19373/15 hrsz-ú területből a visszamaradó közlekedési célú közterület nagysága 1.958 m<sup>2</sup>.

A Decathlon 24.246 m<sup>2</sup> területéből - az északi telekhatárhoz csatlakozóan - telken belüli kötelezően fásítandó terület nagysága 2.344 m<sup>2</sup>.

A beépítési terv szerint kialakítható építési telkek száma: a Vízmű területén 57 db  
a Decathlon területén 17 db  
**összesen: 74 db**

A megengedett legkisebb építési telkek nagysága 300 m<sup>2</sup>

Az átlag teleknagyság a Vízmű területén 349 m<sup>2</sup>, a Decathlon területén 338 m<sup>2</sup>.

*A beépítési terv szerint a lakóterületen kívüli kereskedelmi területek használata:*

Használat	Decathlon		Autószalon	
	terület m <sup>2</sup>	arány %	terület m <sup>2</sup>	arány %
Beépített terület	4.390	18	2.332	14
Telken belüli zöldfelület	8.825	36	7.231	43
Kötelezően fásítandó terület	2.344	10	0	0
Közlekedési terület	8.687	36	7.336	43
<b>Összesen</b>	<b>24.246</b>	<b>100</b>	<b>16.899</b>	<b>100</b>

#### **4. A módosítás során elérendő célok és a településrendezési eszköz e célból módosítandó elemeinek összefoglalása**

A módosítás során elérendő célok a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület csökkentésével – mivel arra kereslet nincs – olyan területhasználat meghatározása, mely alapján a területet hasznosítani lehet. A jelenlegi kereslet alapján igény van olyan lakóterületre, mely kisebb telkekből álló telektömbökből és azokhoz csatlakozó zöldterületből áll és nincs átmenő kiszolgáló út, tehát összességében önálló, csendes, kellemes lakóterületi egység.

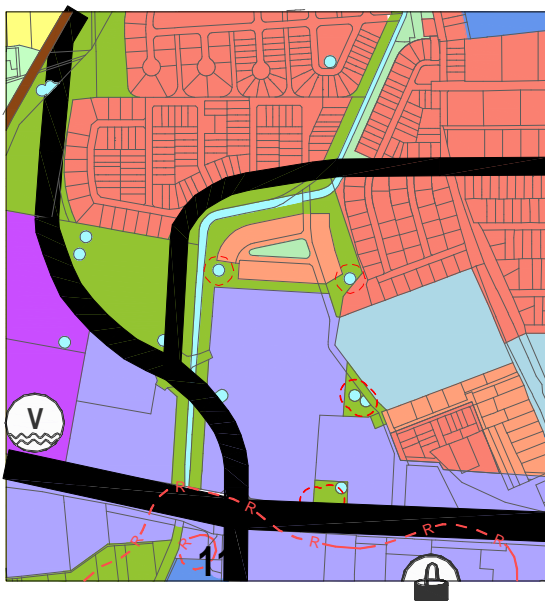
A településrendezési eszközök e célból módosítandó elemei:

- településszerkezeti terv módosítása,
- helyi építési szabályzat és
- szabályozási terv módosítása.

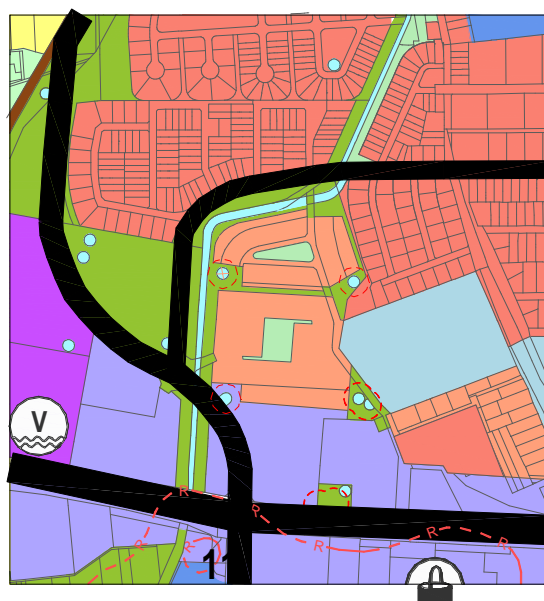
A módosítás nem érinti a hatályos terv szerinti beépítésre szánt területet.

## 5. Javaslat a településrendezési eszközök módosítására

### Javaslat a településszerkezeti terv módosítására



Hatályos településszerkezeti terv



Módosítás szerinti településszerkezeti terv

3,0	1.1 nagyvárosias lakóterület (Ln)
1,5	1.2 kisvárosias lakóterület (Lk)
0,6	1.3 kertvárosias lakóterület (Lke)
0,5	1.4 falusias lakóterület (Lf)
2,4	2.1 településközpont vegyes terület (Vt)
3,5	2.2 központi vegyes terület (Vk)
2,0	3.1 kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület (Gk)
1,5	3.2 zavaró hatású ipari gazdasági terület (Gip)
1,5	3.3 egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
1,0	4.1 üdülőházas üdülőtérület (Üü)
0,2	4.2 hétvégi házas üdülőtérület (Üh)
2,0	5.1 különleges kereskedelmi célú terület (Kke)
2,0	5.2.1 különleges intézményi terület (Ki)
0,5	5.2.2 különleges zöldterület jellegű intézményterület (Kzi)
0,5	5.3 különleges bányászati terület (Kb)
2,0	5.4 különleges honvédelmi terület (Kho)
0,5	5.5 különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh)
0,5	5.6 különl. városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti ter.(Kk)
2,0	5.7 különleges közlekedési terület (Kkö)
	6.1.0 általános közlekedési terület (Kóá)
	6.2.0 vasúti közlekedési terület (Köv)
	7.0 zöldterület (Z)
	8.0 erdőterület (E)

A módosítás szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 4,08 hektárral csökken, ugyanakkor a lakóterület 3,62 hektárral és a zöldterület 0,45 hektárral növekszik.

### Javaslat a szabályozási terv módosítására

A szabályozási terv a módosítás szerinti településszerkezeti terv alapján készül. A lakóterület a kisvárosias rendeltetési zónába tartozik, építési kategóriája belső kertségi, alkalmazható beépítési mód zárt sorú – láncház – általános, a megengedett legkisebb építési telek nagysága 300 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40 %, a megengedett építménymagasság 6,0 méter.

### Javaslat a helyi építési szabályzat sajátos előírásokkal történő kiegészítése

Mivel a Decathlon telkén valósul meg a déli teleksáv, ezért a telekalakítási engedély feltétele a telken belüli kötelező fásítás kialakítása. A Balmazújvárosi út felőli telektömb hátsókerítés kialakítása egységes megjelenésű (anyaghasználat, magasság) lehet. Az utcafronti épületeket egységes arculattal kell tervezni legalább telektömbönként úgy, hogy az együtt tervezhető egységek száma min. 4 darab. Az egységek terveit a Főépítésszel előzetesen véleményeztetni kell.

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

A 19382/4 helyrajzi számú út körforgalmi csomópontból keleti irányba kiágazó útszakaszhoz csatlakozóan 12,0 méter szélességű – közel négyszög alakú hurok jellegű – kiszolgáló utat kell megvalósítani úgy, hogy az északkeleti részén biztosítani kell a későbbi utcanyitás lehetőségét.

A módosítással érintett terület környezete teljes közművesítéssel rendelkezik, így csatlakozással a beépíthető terület ellátása biztosítható.

## 7. 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 csökken.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 4,08 hektárral csökken, ugyanakkor a lakóterület 3,62 hektárral és a zöldterület 0,45 hektárral növekszik, így a **biológiai aktivitásérték mutató**  $[4,08 \times (1,2 - 0,4) + (0,45 \times (6,0 - 0,4))] = (4,08 \times 0,8) + (0,45 \times 5,6) = 5,88$  **ponttal növekszik.**

Előzőek alapján a módosítás szerint a környezeti hatás pozitívan változik.

## 8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Régészeti terület a tervezési területet nem érinti, a környezeti érték nem sérül.













A területet érinti az országos vízminőség-védelmi és a kiemelt fontosságú honvédelmi terület.

**Készült az állami alapadatok felhasználásával**

**Törzsszám: P5/2017**

**Tervező: PALOTÁS Bt**

**Felelős tervező:** **Palotás Lajos**  
Ybl és Hatvani díjas okl. építész-mérnök,  
vezető településtervező  
TT/1K 09-0127

	Meglévő telekhatár, hrsz		Tervezett épület		Tervezett telken belüli fásítási kötelezettség
	Meglévő épület, házszám		Tervezett telken belüli zöldfelület		Meglévő vízmű kút és belső védőövezete
	<b>Tervezési terület határa</b>		Tervezett zöldterület - közkert		Meglévő vízmű kút külső védőövezete
	Tervezett telekhatár, telekterület		Meglévő erdőterület		Tervezett burkolatszél, parkolóhely

**DEBRECEN 21. vrk. déli - Balmazújvárosi út, 19382/4 hrsz-ú út, 19373/22 és 19373/35 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőterület, 19373/15 és 19373/8 hrsz-ú út által határolt - terület részére vonatkozó telekalakítási és beépítési javaslat 1:2000 TR/bt**