

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Az Acsádi úti lakópark megvalósíthatóságát biztosító  
településrendezési eszközök módosítását megalapozó döntés  
előkészítő dokumentáció

4033 Debrecen, Acsádi út

Hrsz.: 02334/32, 02334/34, 02334/35, 02334/37, 02334/40, 02334/41, 02334/51, 02334/36\*,  
02334/38\*



2023. november

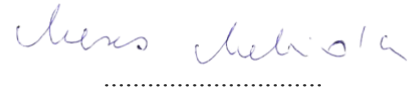


## ALÁÍRÓLAP

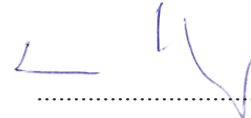
Megrendelő:

**Acsádimeggyes Kft.**

Mercs Melinda

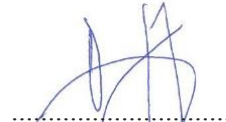


Sári Károly

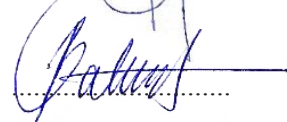


Várostervezés, építészeti:

**Végh József**  
településtervező  
TT-15-0023



**Barabás Lajos**  
okleveles építésmérnök  
É/1 09-0534

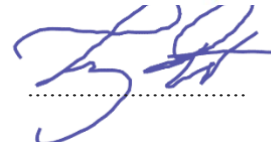


**Tisza András**  
építésmérnök  
É-1-15-0290



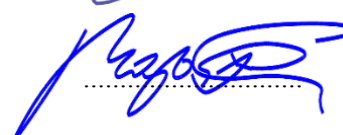
Közlekedés:

**Lévay Zoltán**  
okleveles építőmérnök  
TKÖ 01-3921, 01-61786



Vízellátás, csatornázás:

**Major Ferenc**  
TV 15-0229, 15-20135



Energiaellátás,  
elektronikus hírközlés:

**Szánthó Csaba**  
TE 15-0289, 15-50712  
TH 15-0289, 15-50712



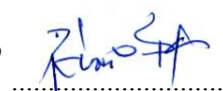
Zöldfelület, tájrendezés:

**Kuhn András**  
okl. táj- és kertépítésmérnök  
TK 09-0672



Környezetvédelem:

**Lévai Béla**  
környezetvédelmi szakmérnök, szakértő  
MMK 09-0036



**Jelen dokumentáció a 2023. október hónapban hatályos jogszabályok értelmezésében készült.**

Debrecen, 2023. november

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. BEVEZETŐ .....</b>	<b>5</b>
<b>2. A TERÜLET ÉS HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA .....</b>	<b>6</b>
2.1 TERVEZÉSI TERÜLET .....	6
2.1.1 TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE.....	6
2.1.2 FEJLESZTÉS HATÁSTERÜLETE .....	8
2.1.3 TULAJDONVISZONYOK.....	8
2.1.4 TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLAT.....	9
2.2 KÖRNYEZETI ÁLLAPOTVIZSGÁLATOK .....	10
2.2.1 ZÖLDFELÜLETEK.....	10
2.2.2 KÖRNYEZETVÉDELMI VONATKOZÁSÚ ÉRZÉKENYSÉGE, KÖVETELMÉNYEI.....	10
2.3 KÖZLEKEDÉSI ÁLLAPOTVIZSGÁLATOK .....	12
2.4 TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ JELENLEGI SZABÁLYOZÁSOK.....	13
2.4.1 VIZSGÁLT SZEMPONTOK.....	13
2.4.2 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ.....	13
2.4.3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV .....	14
2.4.4 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT .....	19
<b>3. BEÉPÍTÉSI TERV .....</b>	<b>23</b>
3.1 FELTÁRÁS, MEGKÖZELÍTÉS .....	23
3.2 TELEPÍTÉS, ÉPÍTÉSZETI SZÖVET.....	24
3.3 ÉPÜLETEK.....	25
3.4 ZÖLDFELÜLETEK.....	25
3.5 PARKOLÁS .....	27
3.6 KÖZMŰVEK.....	27
<b>4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK.....</b>	<b>28</b>
4.1 KÖZLEKEDÉS.....	28
4.1.1 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS .....	30
4.1.2 GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS.....	31
4.1.3 GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS.....	31
4.2 KÖZMŰVEK.....	32
4.2.1 IVÓVÍZ, SZENNYVÍZ.....	33
4.2.2 HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZATOK .....	34
4.2.3 ELEKTROMOS HÁLÓZAT .....	34
4.2.4 CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS.....	34
4.3 HUMÁN INFRASTRUKTÚRA.....	35
4.3.1 BÖLCSŐDE.....	35
4.3.2 ÓVODA .....	35
4.3.3 ÁLTALÁNOS ISKOLA.....	37
4.3.4 EGÉSZSÉGÜGYI ELLÁTÁS.....	37
<b>5. A BEÉPÍTÉSI TERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI .....</b>	<b>39</b>
5.1 A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ELEMZÉSE .....	39
5.2 SZINERGIKUS HATÁSOK SZERINTI MEGÍTÉLÉS.....	39
5.3 KÖRNYEZETTERHELÉSI SZEMPONTBÓL A MÓDOSÍTÁS HATÁSAI .....	39
5.3.1 TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELME .....	39
5.3.2 LEVEGŐMINŐSÉG VÉDELEM.....	40
5.3.3 TALAJ ÉS VÍZVÉDELEM .....	41
5.3.4 HULLADÉKGAZDÁLKODÁS.....	43
5.3.5 ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM.....	43
5.3.6 ORSZÁGHATÁRON ÁTTERJEDŐ HATÁS.....	45

5.3.7 VÉDETT TERÜLETEK ÉRINTETTSÉGE.....	45
5.3.8 TÁRSADALMI, GAZDASÁGI FOLYAMATOK, KÖRNYEZETI ELEMÉK VÁLTOZÁSAI.....	46
5.3.9 A MÓDOSÍTÁS SZABÁLYOZÁSI TERVET, INFRASTRUKTÚRÁT ÉRINTŐ HATÁSAI .....	46
5.3.10 KÖRNYEZETI ELEMÉKRE, RENDSZEREKRE GYAKOROLT HATÁS (A JELENLEGI ÁLLAPOTHOZ MÉRTEN) .....	47
5.4 KÖRNYEZETVÉDELMI INTÉZKEDÉSEK .....	48
5.5 ÖSSZEGZÉS .....	48
<b>6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....</b>	<b>49</b>
6.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV .....	49
6.2 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT.....	49
<b>7. TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁS .....</b>	<b>51</b>

## 1. BEVEZETŐ

Jelen telepítési tanulmányterv Debrecen város külterületére tervezett ingatlancsoport elhelyezhetőségének megvalósíthatósága érdekében készült. A tanulmány célja, hogy megalapozza a településrendezési szerződés megkötését, meghatározza a szabályozási kereteket, illetve javaslatokat fogalmazzon meg a vonatkozó feltételekre vetítve.

A telepítési tanulmányterv a hatályos jogszabályok értelmében, a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről rendelet szerint készült, a rendelet 7. számú melléklet tartalmi követelményeinek megfelelően.

Jelen tanulmányterv a 02334/32, 02334/34, 02334/35, 02334/37, 02334/40, 02334/41, 02334/51, 02334/36\*, 02334/38\* helyrajzi számok által határolt területre vizsgált beépíthetőséget, hasznosíthatóságának lehetőségét és korlátait mutatja be, a jelenlegi szabályozási paraméterekkel és kezdeményezi a helyi építési szabályzat módosítását.

A dokumentáció vizsgálja a településszerkezeti egység adottságait, városfejlesztési irányelveket, a településrendezési eszközökből származó kötelezettségeket.

A telepítési tanulmányterv alapján kizárólagosan a város önkormányzata dönt a településrendezési eszközök - Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat - módosításának megindításáról.





## 2. A TERÜLET ÉS HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

### 2.1 TERVEZÉSI TERÜLET

#### 2.1.1 TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással a jelenlegi Lke-L/32 kódszám területhasználat besorolása változik. Ez a módosítás lényege. Ugyanis a tervezett új lakótömbben nagyobb lenne az alakítható telek méret, az építménymagasság, változna a beépítettségi és zöldfelületi mutató. A terület eredeti használati jellegében, környezet-igénybevételében, városszerkezeti jelentőségében jelentős változásokkal lehet számolni azáltal, hogy a jelenlegi mezőgazdasági jelleg művi, városias környezetté alakul.

A tervezési helyszín Hajdú-Bihar vármegyében, Debrecen város központi területétől Észak-Keleti irányba eső részen, az Acsádi út mentén (4908 jelű Martinkai bekötő út), annak északi oldalán található. A Hajdúsámson és Martinka irányába vezető utak torkolatának közelében, jelenleg mezőgazdasági területként használt ingatlanok egy csoportjaként van jelen. Az Acsádi út aszfaltozott, 2x1 sáv szélességű közút, irányultsága Debrecen felől Martinkára vezet. Az Acsádi út folytatásában, keleti irányban a tervezési terület közelében található a Huszti lakópark. Az országos közúthálózat közelsége végett jó várostestbeli pozícióval.

A tervezési helyszín jelenleg több helyrajzi szám alatti területet foglal magába. Az érintett ingatlancsoport a 02334/32, 02334/34, 02334/35, 02334/37, 02334/40, 02334/41, 02334/51 helyrajzi számú ingatlanokat, illetve a 02334/36, 02334/38 helyrajzi számú árkokat tartalmazza. A több helyrajzi számot magában foglaló területek jelenleg mezőgazdasági területként használt ingatlanok. A környezetben hasonlóan mezőgazdasági területhasználat van beékelődő lakó, ipari/gazdasági jellegű ingatlan használatokkal.



A területtől keleti irányban a tervezési terület közelében található a Huszti lakópark. A tervezett és a már kialakult Huszti lakópark között távlatban ugyancsak Lke övezetbe sorolt, jelenleg mezőgazdasági hasznosítású területek vannak. Fontosabb természetes választóvonal még az ökológiai sávval határolt Kondoros vízfolyás.

A terület tágabb környezetében nyugat és dél felől is Lke övezeti besorolású, távlatban beépülő lakóterületek vannak. Észak-nyugat felől a volt Sámsoni úti szovjet laktanya már átalakult (Lk, Lke és K-Hon besorolású)

övezetei helyezkednek el. Távolabb északra egy Kt-Zkk/1 zöldterületi és közterek zóna, majd a 471-es útig a volt tankpálya Tk természetközeli nagyobb területe van. Alapvetően távlatban egy jelentős kisvárosias városrész fog létrejönni, amelyben a jelenlegi tervezett lakópark az elsők között kialakuló egység lenne. A terület geoföldrajzi pozíciója jónak mondható az országos közúthálózat (mint a 471-es főút, vagy a tervezett Debrecen keleti elkerülő) és a várostest viszonylagos közelsége révén.

A területet átszelve több árokvonál húzódik, melyek jelentős része a valóságban - valószínűleg az erózió és a korábbi művelés miatt – azonosíthatatlan. A területcsoportba beékelődik a 02334/50 helyrajzi számú és a telekalakítással szabályozott 02334/49 helyrajzi számú ingatlan. Ezek a területek nem képezik a tervezési terület részét.

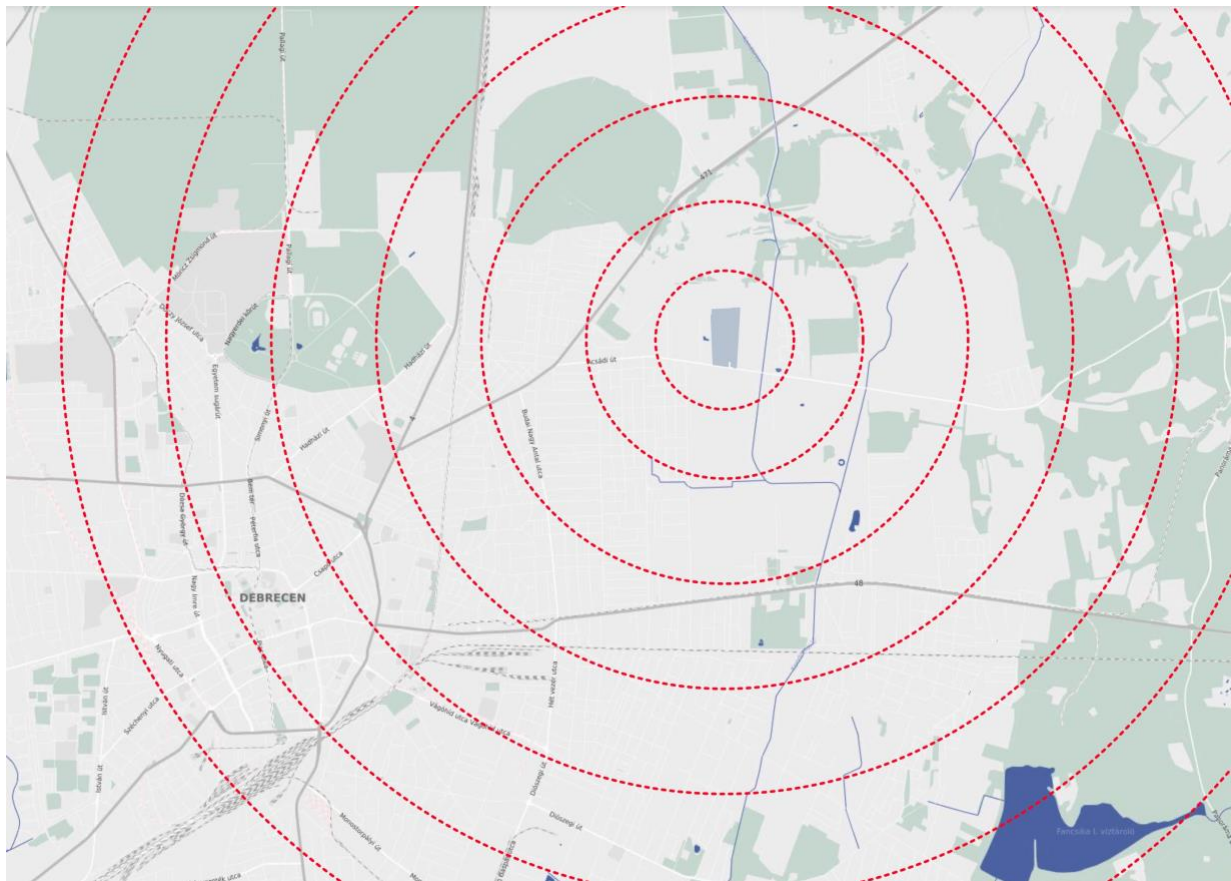




### 2.1.2 FEJLESZTÉS HATÁSTERÜLETE

A tervezési terület közelítőleg 139.300 m<sup>2</sup> (kb. 14 ha). A terület jelenleg beépítetlen, részben közművesített. A telekcsoport előtt, az Acsádi úton a következő közmű hálózatok érhetők el: víz, szennyvíz, gáz, elektromos áram.

A terület nagyságához igazodva a városra gyakorolt hatásterülete is nagy. A területhez viszonyított 500m-es körzet gyakorlatilag magát a tervezendő terület telkeit és a közvetlen szomszédos telkeket foglalja magába. A vizsgálati távolságokon belül, 1 km-es léptéklépcsőben haladva minden infrastrukturális igénynek megfelelő szolgáltatás megtalálható. A tervezett lakóegységszám megköveteli a saját szolgáltatások kialakítását, melyet nem csak a területen élőknek kerül biztosításra, a hatásterületen élők számára is megoldható.



Debrecenre vetített hatásterület 1000 m-es lépcsőkben

### 2.1.3 TULAJDONVISZONYOK

A dokumentációban vizsgált 6 db telek tulajdonosa az Acsádimeggyes Kft, 1 db telek, az ugyanabba az érdekeltségi körbe tartozó Centrálmeggyes Kft. tulajdona, míg a 2 db, hivatalosan árok művelési ágú telkek tulajdonosa a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata.

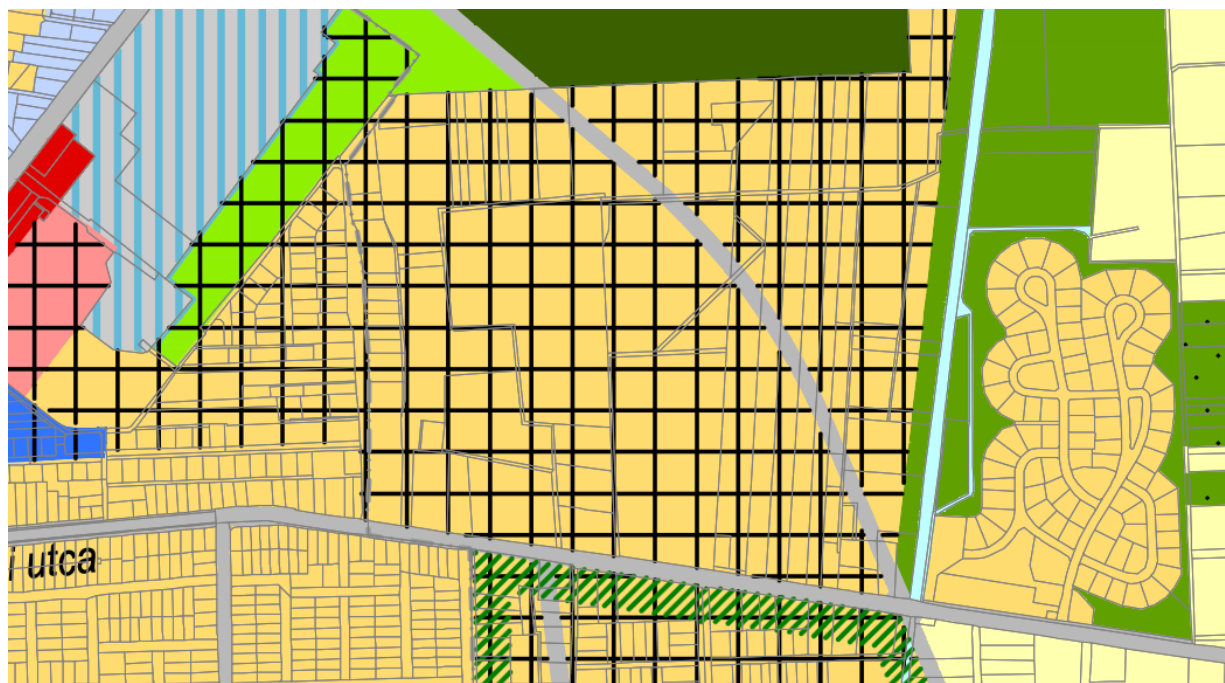
A tulajdoni hányad az egyes telkek tekintetében egyöntetűen 1/1.

A jelenlegi telekhatárok a korábbi mezőgazdasági művelés során alakultak ki. A terület újraosztása szükséges. Az egyes területek, a 02334/36, 02334/37, 02334/40 helyrajzi számú telkeken az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. vezetékgjoggal rendelkezik, azonban ezen területek beépítésére szolgáltatói engedéllyel nincs korlátozás.

#### 2.1.4 TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLAT

Az Acsádi út irányából 50 m védőtávolság korlátozza a beépítést, míg az északi telekhatárt mentén egy nagyfeszültségű elektromos vezeték szab határt a beépíthetőségnek. Az így kialakult telekcsoport együttesen kissé szabálytalan téglalap alaprajzi formájú, észak-dél kiterjedésű.

A tanulmány célja, hogy a tanulmánytervben ismertetett telkek és az azt szervesen körülvevő terület intenzívebb beépítési lehetőséget kapjon, a növekvő városi élettér megfelelően bővülni tudjon. A terület lakóövezeti funkciója gazdagítani fogja Debrecen településrészét.



Debrecen TSZT - 1.1. Területfelhasználás

## 2. KÖRNYEZETI ÁLLAPOTVIZSGÁLATOK

### 2.2.1 ZÖLDFELÜLETEK

Az érintett ingatlanok jelenleg zömmel mezőgazdasági művelés alatt álló területek, melyek között két árokként szabályozott ingatlan is található (02334/36 és 02334/38 hrsz). Az árkok a valóságban – valószínűleg az erózió és a korábbi művelési módok következtében - már nem érzékelhetők. Az érintett ingatlancsoportot keletről és északról mezőgazdasági területek, dél-keletről, délről és nyugatról vegyes funkciójú területek határolják.

Az érintett ingatlancsoporton belül, illetve az északi és déli utak mentén kisebb bokros-fás sávok húzódnak, növényállományuk nem képvisel különösebb értéket. Funkciójuk elsősorban a szélerózió és porszenyezés elleni védelem, mivel azonban elég keskeny, mindössze néhány méter széles sávokról van szó, feladatukat csak részben képesek ellátni. A sávok szerepe továbbá, hogy menedéket nyújtsanak, élőhelyként szolgáljanak az állatvilág számára.

A tervezettek szerint a terület kikerül a művelés alól, s ezzel a cserje, ill. fa egyedek is kivágásra kerülnek. Ugyanakkor a fejlesztéssel egy magasabb biológiai aktivitás értékű terület jön létre, s így a nagy táblás monokultúras művelést egy magas zöldfelületi aránnyal rendelkező és jóval diverzebb terület váltja fel. A kivitelezés ideje alatt a terület ideiglenesen ökológiai akadályként fog létezni, azonban a magas minőségű zöldfelületek az átadást követően nem csak sajátos mikroklimát fognak létrehozni, hanem kiváló élőhelyként is szolgálnak majd a környező állatvilág számára.

### 2.2.2 KÖRNYEZETVÉDELMI VONATKOZÁSÚ ÉRZÉKENYSÉGE, KÖVETELMÉNYEI

A módosítás megvalósíthatósága érdekében a vonatkozó 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” jogszabályi előírás szerint a Környezeti hatások és feltételek alátámasztó munkarész készítése vált szükségessé, amely lehetőséget ad a hatások összegzésére a tervezett ingatlancsoport, mint lakópark létesítése vonatkozásában.

Az alábbi munkarész a környezeti hatásokat és feltételeket határozza meg.

- A terület felszín alatti víz szennyeződés érzékenysége vonatkozásában a 27/2004. (XII. 25.) KvVM r. és a 219/2004. (VII. 18.) Korm. r. szerint fokozottan érzékeny vízminőségi kategóriába tartozik.
- A terület ÉNY-i sarka a Debrecen I.-II- vízműves kutak 50 éves elérési időhöz tartozó "B" hidrogeológiai védőidom területén helyezkedik el. A tervezett beruházás és építményeinek elhelyezése a 123/1997. (VII. 18.) Korm. r. 5. számú mellékletében megjelölt tevékenységek körén belül környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető.
- A terület a 27/2006. (II. 7.) Korm. r. alapján nitrát-érzékeny terület.
- A terület a Debrecen szerkezeti terv alapján átlagosnál jobb minőségű föld.
- A terület északi fele mérsékelten belvízveszélyeztetett.
- Az MSZ EN 1998-1 (EUROCODE 8) szerint a vizsgált terület a 2-es zónába sorolható (a maximális horizontális gyorsulás az alapkőzeten [A típusú talajon]  $ag_R = 0,98 \text{ g m/s}^2$ ). Ez alapján a terület tektonikailag nem zavart.
- Debrecen közigazgatási területe és így a módosítással érintett terület is a többszörösen módosított 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján „Debrecen környéke” 9. zónán belül kén-dioxid, szén-monoxid vonatkozásában „F”, szilárd (PM10) vonatkozásában „D”, talajközeli ózon vonatkozásában „O-I”, nitrogén-dioxid vonatkozásában „C”, benzol vonatkozásában „E” zónacsoportokhoz rendelt határértékkel szabályozott. A területen a környezeti levegő megfelelő terhelhetőségi tartalékkal rendelkezik!
- Zajvédelmi szempontból a terület a mód. 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM e.r., illetve a 284/2007. (X.29.) Korm. r. alkalmazása szerinti zajterhelési határértékekkel szabályozott.
- A fejlesztési terület ellátható alap infrastruktúrával, bekapcsolható a gyűjtőjáráttal lefedett hulladékgyűjtési rendszerbe.
- A terület felszíne kis szintmozgásokkal jellemezhető, a döntően 122 mBf-i szint megkönnyíti a közműhálózatok működőképes kiépítését.

MEPAR ADATOK:

- Magas természeti értékű terület: Nem
- Gyenge minőségű, mennyiségű felszín közeli, felszíni alatti víztesttel érintett blokk: Igen
- Gyenge ökológiai, kémiai állapotú felszíni víztest vízgyűjtő területével érintett a blokk: Igen
- Vásárhelyi-terv továbbfejlesztési terület zóna: Nem
- Árvíz veszélyeztetett terület: Nem
- Aszály érzékeny terület: Nem
- Natura 2000 területre készül fenntartási/fejlesztési terv: Nem

BEÉPÍTÉSHEZ KÖTÖDŐ KÖVETELMÉNYEK:

- A terület teljes infrastruktúrával való ellátása
- A tervezett lakópark területének ÉK-i sarkát átmetsző keleti elkerülő út nyomvonalának, vagy a beépítésre kijelölt tömb határának módosítása.
- A beépítésnél figyelembe kell venni a 4908 jelű út és az elkerülő 50 m-es védőtávolságát.
- A szabályozási tervben megadottakkal összhangban az övezetek konkrét kialakítása, telekalakítása és engedélyezése során el kell végezni a beépítéssel közvetlenül érintett terület örökségvédelmi felmérését, feltárását, a beépíthető területek lehatárolását.
- A terület a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. sz. melléklet 128. pont alapján: a) *„Egyéb, az 1–127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építményegyüttes beépített vagy beépítésre szánt területen - 2 ha területfoglalástól”* a környezetvédelmi hatóság előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységek körébe tartozik.

TÁVLATI FELTÉTELEK:

Amennyiben távlatban egy közel 100 ha-os lakóterület alakul ki, szükségessé válik:

- az Acsádi út fejlesztése
- egy, a keleti városrészt ellátó saját szennyvíztisztító telep létesítése
- az energia-ellátó hálózat bővítése.

## 2.3 KÖZLEKEDÉSI ÁLLAPOTVIZSGÁLATOK

A tervezési terület Debrecen, keleti területén található, melyet országos közút határol. A 4908. j. Debrecen – Martinka – Hajdúsámson összekötő út déli oldalról határolja a tervezési területet 2x1 forgalmi sávval, 6,0 m széles burkolattal 1,75-1,75 m padkával. A tervezési területen szakaszán külterületi forgalmi rend van érvényben 60 km/h sebességhatárolással. A terület többi oldalán jelenleg utcélú területen közvetlenül nem határolja.





## 2.4 TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ JELENLEGI SZABÁLYOZÁSOK

A vizsgálat célja, hogy a településrész érintett területein és közvetlen környezetében a meglévő szabályozások épített- és a természeti környezet vizsgálata szempontjából megfelelőek-e, azok esetleges módosítására javaslatot tesz.

### 2.4.1 VIZSGÁLT SZEMPONTOK

Tervezési feladat, hogy a területen – azt egyben kezelve – egy magasabb beépítettségi mutatóval bíró beépítési javaslat készüljön, mely a fejlődő városrészhez kapcsolódó növekvő populáció elhelyezését tegye lehetővé. Ennek érdekében egy legalább 12,5 m épületmagasság alakulhasson ki a területen, mely 30-40 % beépítettség mellett kerül elhelyezésre. A beépítéshez a feltáró utak, intenzív és kevésbé intenzív zöldterületek, az intézmény-, iroda- és szolgáltató területek kijelölése is a feladat részét képezik. Legfőbb szempont, hogy egy élhető, tágas élettereket tartalmazó lakópark alakuljon ki, melyben az egyéni terek (lakások) és közösségi terek egyaránt magas színvonalat képviseljenek. A beépítési tanulmány - a megrendelő kérésének megfelelően - egyelőre figyelmen kívül hagyja a telekszövetet átszelő elkerülőút vonalát.

### 2.4.2 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Az 1979/2020. (XII. 28.) PM határozat mellékleteként elfogadott Debrecen Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiója tartalmazza a város fejlesztéséhez kapcsolódó politikai, vezetői döntések kereteit, meghatározva a város által elérni kívánt jövőképet és az ennek elérését szolgáló hosszú távú célokat. Jelen fejlesztési koncepció 2030-ig tartó időszakra szól.

A fejlődő város stratégiájának eleget téve a város gazdaságilag is fejlődik, ezáltal a munkahelyek száma is jelentősen növekszik. A munkaerő biztosítása érdekében legfontosabb alapvető tényező a lakhatás biztosítása. A belvárosi területeken a lakások iránti igény jelentősen növekszik, ezáltal a lakásárak is ugyanabban az ütemben növekednek.

A dokumentáció tartalma, többek között a megfelelő életkörülmények, a megfizethető lakhatás biztosítása:

#### *C10. Megfizethető lakhatás biztosítása*

*„Debrecen növekedésének motorját a foglalkoztatás-bővítő beruházások adják, melynek rövid és középtávon kettős hatása lesz a helyi lakóingatlan piacra. Az ideiglenes és állandó lakóként beköltöző munkavállalók a lakáspiac számos szegmensében erősíteni fogják a keresletet. Ennek hatására a helyi ingatlanok árai is nagy valószínűséggel emelkedni fognak mind az értékesítési, mind a bérletelési piacon.”*

#### *C10.1. Intézkedések*

*„...d) Megfelelő telekkínálat biztosítása az új lakásépítésekhez (infrastrukturával ellátott területek; kompakt, fenntartható város szemlélet érvényesülésével, egyes területeken és/vagy célcsoportokban speciális támogatási eszközök kidolgozása) ...”, amely „...munkaerő megtartás és vonzás, a város lakosságának növekedése és reprodukciós képességének javítása érdekében hozott intézkedés...”*

Ezen javaslattal a jelen dokumentációban vizsgált kertvárosi terület a lakhatás növekedésének eleget téve megfelelően illeszkedne a fejlesztési koncepcióba.

### 2.4.3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A terület tervezett távlati területfelhasználását a Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve (továbbiakban: TSZT) határozza meg, ez alapján telepíthetők egyes funkciók köre. A hatályos településrendezési terv a 236/2021. (III.1.) PM határozattal került elfogadásra.

*„A TSZT legfontosabb célja Debrecen jövőbeni szerkezetének, a területfelhasználás távlati rendjének és a műszaki infrastruktúra elemek térbeli elhelyezkedésének rögzítése a település fejlődése és védelme, a városfejlesztési koncepció céljainak megvalósítása érdekében.”*

#### TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt terület:

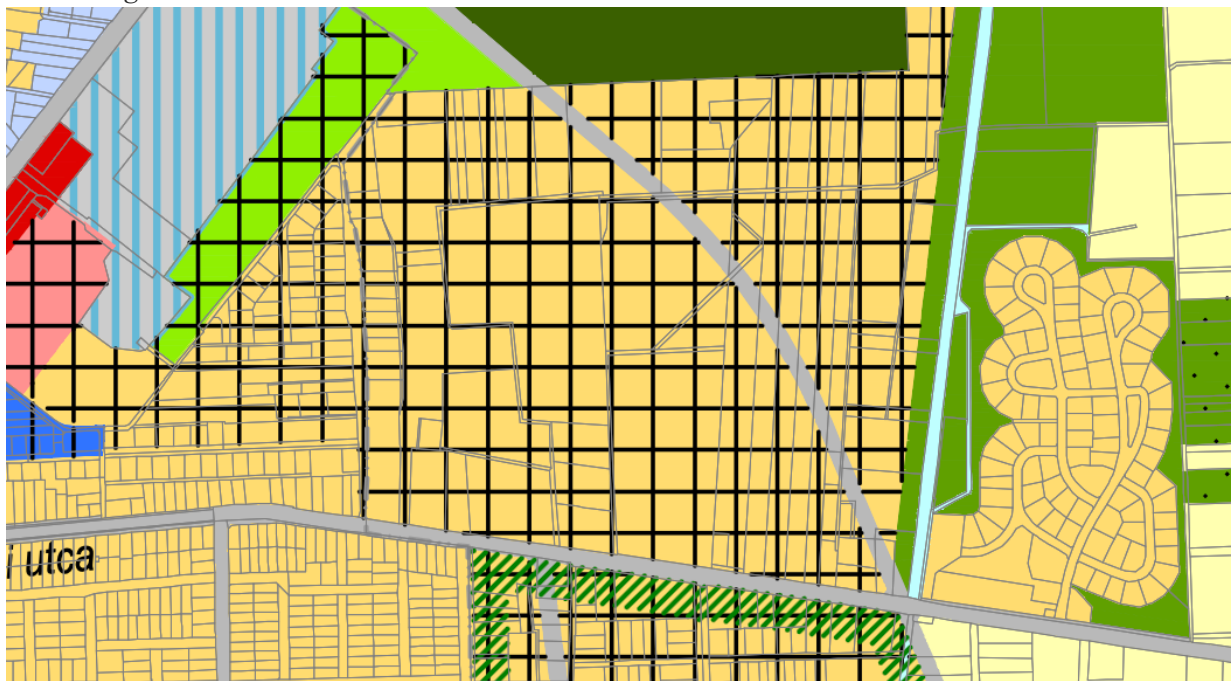
##### - Kertvárosias lakóterület (Lke)

*A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A lakó rendeltetésen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű és sport rendeltetés is elhelyezhető.*

*Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak a város kiterjedt családirházas lakóterületei a központi belterületen és a különálló belterületeken egyaránt. A beépítés karaktere változatos, a legelterjedtebb szabadonálló beépítési mód mellett oldalhatáron álló, ikres és zárt sorú is előfordul. A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

##### - Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület

*A változással érintett területek egy részén a megfelelő ütemezés érdekében a terv meghatározza azon területeket, amelyek igénybevételéhez szükséges a külső infrastruktúrát is fejleszteni. A kijelölt területek jelenleg beépítetlenek, hasznosításuk csak a megfelelő közúti, közmű- és zöldfelületi ellátottság biztosítása után történhet meg.*



- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület

Debrecen TSZT - 1.1. Területfelhasználás

## TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

Természeti környezet elemei:

### - Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)

*Pufferterület övezetbe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklik azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amik a magterületek, illetve az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják, vagy rendeltetésükkel ellentétesek.*

*Az OTvT-ben rögzítettek szerint pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.*

*Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.*


### - Átlagosnál jobb minőségű termőföld (Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása)

*A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) értelmében átlagos minőségű termőföld az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben meghatározott törzskönyvben szereplő, az adott település (kerület) azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő termőföld. A tervlapon az ingatlan-nyilvántartás rendelkezésre álló törzskönyvi adatai szerint kerültek ábrázolásra az átlagosnál jobb minőségű termőföldek.*

*A hatályos Tfv. értelmében az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A Tfv. szerint a településrendezési eszközök készítése során az átlagosnál jobb minőségű termőföldeken beépítésre szánt területeket nem lehet kijelölni (kivéve a volt zártkerti ingatlanokon), amennyiben a területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek mellett az átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, illetve kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.*



Debrecen TSZT - 1.3.a. Természeti és épített környezet védelme

-  Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
-  Átlagosnál jobb minőségű termőföld (Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása)

## KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

Szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek:

### - Tervezett I. rendű főút

Debrecen településszerkezetét egyik nagymértékben meghatározó úthálózati csoport az I. rendű főúthálózat. A gyűrűs-sugaras rendszert alkotó városi főhálózat ezen nagykapacitású elemeit az Országos területrendezési terv nevesíti.

### - Szerkezeti jelentőségű önálló kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

A kerékpáros infrastruktúra ezen hálózati elemeit az országos és térségi kapcsolatok debreceni bevezetései vagy átvezetései, továbbá a szomszédos településekkel biztosított fontos kapcsolatok és a városon belüli legfontosabb nyomvonalak jelentik.



Debrecen TSZT - 1.2. Közlekedési infrastruktúra

- I. rendű főút
- ..... Szerkezeti jelentőségű önálló kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

**MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA, KÖRNYEZETVÉDELEM**

Más jogszabály alapján érvényesülő elemek:

**- Víztermelő kút hidrogeológiai „B” védőövezete (Debreceni Vízmű Zrt., Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása)**

*Debrecen területén üzemelő és tartalék ivóvíztermelő kutak (I. és II. számú vízműtelep) hidrogeológiai „B” védőterülete. A védőövezetbe elhelyezhető építményeket, a védőövezetbe végezhető tevékenységeket a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szabályozza.*

**- Víztermelő kút hidrogeológiai „C” védőövezete (Debreceni Vízmű Zrt., Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása)**

*Debrecen területén lévő üzemelő és tartalék ivóvíztermelő kutak (IV. számú vízműtelep) vízminőség- védelmi területe. A védőövezetbe elhelyezhető építményeket, a védőövezetbe végezhető tevékenységeket a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szabályozza.*

**- Vízminőség-védelmi terület övezete (Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása, Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve)**

*A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak. Az övezet lehatárolása a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. melléklete alapján történt.*

**- Belvízzel veszélyeztetett terület (Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása)**

*A belvíz-veszélyeztetettség besorolás alapján Debrecen belterülete mérsékelten veszélyeztetett kategóriába tartozik. A tervben a TIVIZIG adatszolgáltatásának megfelelően kerültek lehatárolásra a mérsékelt / közepes / erősen belvízveszélyes területek. Ezen területeken a veszélyeztetettség csökkentése érdekében szükség lenne a csapadékvíz levezetésének késleltetésére, még mielőtt az elérné a belvizes területeket, illetve záportározók kialakítására. A közepes és erősen belvízveszélyes területek esetében a beépített területek arányának további növelését tiltani szükséges.*

**- Meglévő országos közutak védőtávolsága (1998. évi I. törvény alapján)**

*A közúti közlekedésről szóló 1988 évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdése tartalmazza a közutak védőtávolságait. Külterületen a közút tengelyétől számított 50-50 méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén 100-100 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.*

*A közutakon folyó forgalom nagyságából adódó érdemi zavarás, légszennyezés, por, rezgés és zaj terhelés elsősorban autópálya, autóút és főútvonal esetében jelentkezik, ezen közlekedési elemek esetében a védőtávolságon belül épületek vagy egyéb létesítmények elhelyezésének korlátozása indokolt.*



**- 120 kV-os légvezetékes főelosztó hálózat biztonsági övezete (E.ON adatszolgáltatása)**

A villamosenergia-rendszer jelentős biztonsági övezettel rendelkező 120 kV-os feszültségű üzemelő elektromos távvezetékei, melyek Debrecen területén több nyomvonalon fellelhetők. A debreceni 120 kV/KöF alállomásokat, valamint a KöF kapcsoló-berendezéseket az E.ON tulajdonolja és üzemelteti. A távvezeték biztonsági övezetének mértéke és a biztonsági övezetben tiltott, illetve korlátozottan végezhető tevékenységekre vonatkozó előírásokat a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet tartalmazza.



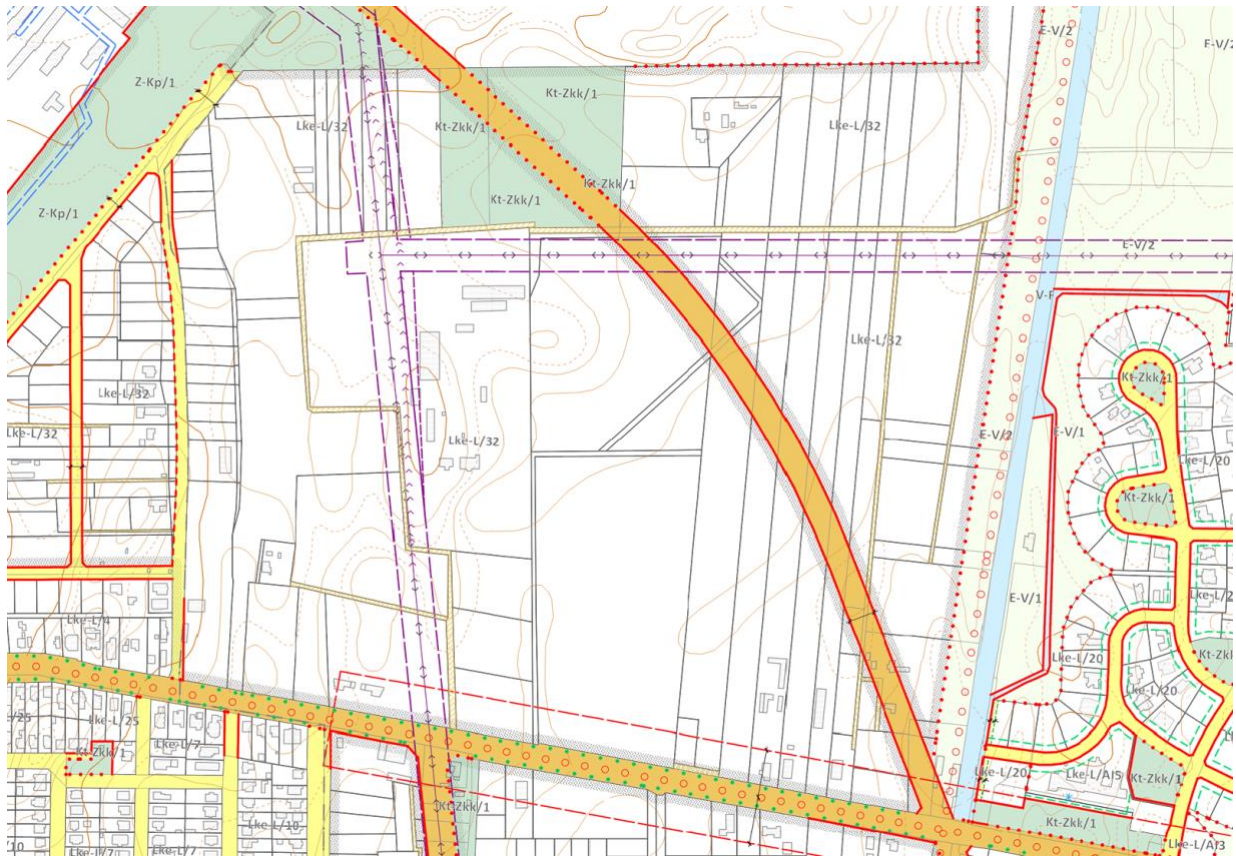
- Víztermelő kút hidrogeológiai „B” védőövezete (Debreceni Vízmű Zrt., Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Víztermelő kút hidrogeológiai „C” védőövezete (Debreceni Vízmű Zrt., Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Vízminőség-védelmi terület övezete (Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása, Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve)
- Belvízzel veszélyeztetett terület (Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Meglévő országos közutak védőtávolsága (1998. évi I. törvény alapján)
- 120 kV-os légvezetékes főelosztó hálózat biztonsági övezete (E.ON adatszolgáltatása)

#### 2.4.4 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A Debrecenben hatályos építési szabályzatot a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelete Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról (továbbiakban: DÉS) tartalmazza.

A DÉS a tervezési területet a TSZT-vel összhangban **Lke-L/32** jelű, laza kertvárosias lakóterületi övezetbe sorolja.

A tervezési terület környezete szintén tartalmaz **Lke-L/32** övezeti besorolású telkeket, illetve északi irányban található telek besorolása **Kt-Zkk/1**, zöldterületek és közterek övezet.



Meglévő szabályozási terv

	Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó
33*	Lke-L/32	600	szabadonálló	30	-	4,5	50	0,5

\*Módosította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 46/2021. (XII.16.) önkormányzati rendelete 15. § (2) 5-7.

	Övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
3	Kt-Zkk/1	1000	-	4-	60

A DÉSZA laza kertvárosias lakóterületi övezetre vonatkozó előírások az alábbiak:

21. § (8) Az építési övezeti előírások szerint elhelyezhető rendeltetésű főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, azt kiegészítő épület épületmagassága – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképp nem rendelkeznek – nem haladhatja meg 4,5 métert.

(12) \* Az Lke és Lf építési övezetek területén – a KÖu mentén elhelyezkedő, és az AI területek kivételével – a lakó rendeltetés nélküli főépítményként megvalósuló épület(ek) esetében rendeltetési egységenként legalább 1000 m<sup>2</sup> telekméretet kell biztosítani azzal, hogy legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.

(14) \* Közlekedési terület és magánút közlekedés, parkolás céljára szolgáló létesítménnyel terepszint alatt beépíthető, mely területtel közvetlenül határos építési telek gépjárműtárolás és más kiegészítő funkciók elhelyezésének céljára igénybe vehető. Az így kialakított építmények a telekhatárokon keresztül összekapcsolhatók a szomszédos épületek pinceszintjeivel, és számukra közös lejárati út is biztosítható.

22. § (1) Az 1.1. és 1.2. melléklet tervlapján „Infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető terület”-ként lehatárolt terület egységei között telket beépíteni csak akkor lehet, ha az építési övezetre előírt közművesítés mellett

a) az „Infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető terület”-ként lehatárolt terület egységet határoló „Közüti főhálózat (KÖu)” besorolású közlekedési elemeknek a „Közüti főhálózat” már meglévő elemeihez kapcsolódó közüti szakasza legalább 2x1 forgalmi sávos közüti keresztmetszettel a teljes területbiztosítás mellett kialakításra került,

b) az építési telek az építési övezet paramétereinek megfelelő, valamint az építési telekkel határos kiszolgálóút szerepkör ellátásához szükséges infrastruktúra elhelyezését biztosító terület legalább 12 méter szélességben magánútként vagy közútként rendelkezésre áll, és

c) az „Infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető terület”-ként lehatárolt terület egységei között jelölt zöldterületek helybiztosítása megtörtént,

amennyiben településrendezési szerződésben foglaltaknak megfelelően módosított előírások erről másképpen nem rendelkeznek.

(2) Az 1.1. és 1.2. melléklet szerinti tervlapon „Infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető terület”-ként lehatárolt terület egységei között az (1) bekezdésben előírt kötelezettségek teljesüléséig építeni csak a 124. § előírásainak megfelelően lehet.

47. § (1) \* A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: Lke) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Az Lke építési övezetek területén – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek – lakó rendeltetésen kívül

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,

d) legfeljebb 2 vendégszobával rendelkező szállás jellegű és

e) sport

rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az Lke építési övezetek területén a melléképítmények közül – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek – kizárólag

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy, kivéve egyedi szennyvíztisztító kisberendezés, zárt szennyvíztároló,

c) hulladéktartály-tároló és

d) kerti építmény

helyezhető el.

(5) Az Lke építési övezetek területén előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a kerítés részeként létesíthető.

(6) Az Lke építési övezetek területén lakásonként legfeljebb 1 db kerti tető helyezhető el.

(7) Az Lke építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence csak építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el.

(8) \* Az Lke építési övezetek területén, az AI területek kivételével – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek – legfeljebb két önálló rendeltetési egység alakítható ki. Ha a telek mérete az építési övezeti előírásokban meghatározott egy rendeltetésre vonatkozó telekhányad érték alá csökken, a telek beépíthető, ha az egyéb építési előírások teljesíthetők.

(9) Az Lke építési övezetek területén legfeljebb egy lakás alakítható ki a telekterület minden 450 m<sup>2</sup>-e után, valamint a 900 m<sup>2</sup>-nél kisebb, de legalább 550 m<sup>2</sup> telekterületű építési telkeken lakással egybeépítve további egy, maximum 30 m<sup>2</sup> nettó alapterületű más, az építési övezet használati jellegéhez igazodó önálló rendeltetési egység is létesíthető.

(13) \* Az Lke építési övezet területén a 4. melléklet szerinti „Középső zónában” és „Külső zónában” lakásonként 1 darab személygépkocsi várakozóhelyet kell kialakítani saját telken, épületben.

(14) \* Az Lke építési övezet területén az Lke-I/AI, Lke-L/AI, Lke-J/AI és Lke-Kb/AI építési övezetek kivételével az építési hely mélysége az előkert építési határvonalra merőlegesen mért 30 méter, amely előírást saroktelek esetén az egyik közterület felől kell betartani. Az építési hely hátsó határvonala és a hátsókert minimális méretének határvonala közötti területen a hátsókert beépítési szabályait kell alkalmazni.

(16) \* A KÖu övezet területével határos Lke-I és Lke-L építési övezetek területén egy telek mélységben telkenként az építési övezetre meghatározott rendeltetéseken kívül a rendeltetésszámba vonatkozó előírások betartásával iroda rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.

51. § (1) \* Az Lke-L építési övezetek a központi belterületen elhelyezkedő, legfeljebb két rendeltetési egységet megengedő, elsősorban kertvárosias lakó épületek elhelyezésére szolgáló területek.

53. § Az Lke-L építési övezetek paramétereit a 2. melléklet 3. pont 3.2. alpontja határozza meg.

#### A DÉSZ zöldterületek és közterek övezetre vonatkozó előírások az alábbiak:

111. § (1) \* A Z és Kt-Zkk övezetekben területet az 1.1. és 1.2. melléklet szerinti tervlapon jelölt „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” és a „Vízműkút belső védőterület”-ként jelölt területek kivételével csak közbiztonsági okból lehet elzárni.

(2) \* A Z és Kt-Zkk övezetek területén

- a) játszótér,
  - b) közkert,
  - c) díszkert,
  - d) kutya-futtató,
  - e) közösségi kert és
  - f) dísztó
- alakítható ki.

(3) \* A Z és Kt-Zkk övezetek területén

- a) \* kereskedelmi rendeltetések közül vendéglátó rendeltetést tartalmazó épületek,
- b) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
- c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- d) terület fenntartásához szükséges építmények,
- e) nyilvános illemhelyek,
- f) a parkolás építményei és
- g) épülethez kapcsolódó, akadálymentesítést szolgáló liftek, rámpák helyezhetők el.

(4) \* A Z és Kt-Zkk övezetek területén

- a) a környezeti terheléstől védendő rendeltetéseknek, különösen a pihenő- és játszóhelyeknek megfelelő védelmet nyújtó növényállományt kell kialakítani,
- b) a telepített lombos fák számának el kell érnie az övezeti előírások szerint számított zöldfelület minden 100 m<sup>2</sup>-re után legalább 1 db-ot,
- c) \* csak az 1.1. és 1.2. melléklet szerinti tervlapon „Jelentős önálló, terepszint alatti gépjárműtároló (önálló mélygarázs) és minimális férőhelyszáma” jellel meghatározott területen belül helyezhető el önálló mélygarázs, ha a terepszint alatti beépítés fölött legalább 60%-ban 80 centiméternél vastagabb termőföldrétegű tetőkert kerül kialakításra,

*d) \* ahol az 1.1. és 1.2. melléklet szerinti tervlap „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen”-ként jelölt területet jelöl, ott épület(ek) – amennyiben az övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek – kizárólag ezen területen belül, ennek hiányában bárhol elhelyezhetők.*

*114. § (1) A Z-Kk és Kt-Zkk övezetbe az 1 hektárnál kisebb területű rekreációs jelentőségű zöldterületek tartoznak.*

*(2) A Z-Kk és Kt-Zkk övezetek területén az övezetek paramétereit a 3. melléklet 2. pont 2.3. alpontja határozza meg.*



### 3. BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezett módosítás célja, hogy az Acsádi úton lévő telkeken kialakítható lakópark építési jogi megalapozása megfelelő legyen a hatályos Településszerkezeti tervben megfogalmazottaknak és a helyi építési szabályoknak is megfelelően is.

A tervezett épületegyüttes bemutatásának célja, hogy az igényelt TSZT és DÉSZ módosításainak alátámasztása megfelelő legyen.

#### 3.1 FELTÁRÁS, MEGKÖZELÍTÉS

A területet az Acsádi út felől lehetséges megközelíteni. A védőtávolságok lehetőséget adnak egy az utcafronttól nagyobb távolságot tartó utcai térfalnak. Ezzel együtt ésszerű döntésnek tűnik, hogy ebbe a mezőbe egy a lakóparkot kiszolgáló épület kerüljön. Ez az épület tartalmazhat olyan funkciókat, melyek a közösség kényelmét és ellátását szolgálja, mint például: kereskedelem, rendelők, gyógyszertár, étterem és egyéb szolgáltatások. A „vezérepület” védelmet szolgáltat a lakópark részére a közúti forgalom irányából. Külső látogatók számára úgy megközelíthető és használható, hogy az közben a lakóközösség életét nem zavarja és a szükséges feltöltések, technológia tennivalók is kívül maradnak a közösség életén. Az épület előtt jelentős parkoló és teresedés biztosítja a használatot.

A lakópark területére a „vezérepület” jobb és bal oldalán lehetséges a behajtás. A belső utak mind kétirányú közlekedést tesznek lehetővé, melyekről az épületek behajtói, mint csápok nyílnak. A gyalogos és kerékpáros megközelítés is követi ezt a rendszert, mely aztán kapcsolódik a majdani utcai járdahálózathoz. Ezzel a telepítéssel a lakópark feltárulása az utca felé intimebb, korlátozott belátást enged a közterületről.



### 3.2 TELEPÍTÉS, ÉPÍTÉSZETI SZÖVET

A „vezéripület” mögött táru fel a lakópark szövetszerkezete. Az épületek szerkezeti elhelyezkedése a kisvárosias lakóövezeti beépítésnek kedvez, miszerint a környezeti kapcsolata prioritást élvez. Az épületek hosszanti, tört vonalú tömegek, egymással és a teljes szövettel valamilyen folytonossági kapcsolatban állnak. A kisebb-nagyobb udvari terek körül húzódnak az épületegységek.

Kettő, vagy több tömb telepítési folytonosságát a kertépítészeti elemek is biztosítják, mint például egy intenzívebb növénytakaró. Az épületek tört vonalvezetése lehetőséget teremt izgalmas köztes terek létrejöttére, melyekben a fás-ligetes területeken kívül tájépítészeti elemeket, játszótereket, sportterületeket, vagy kutyafuttatókat lehet megfogalmazni. Ezek a tervezett közösségi terek több helyen is előfordulnak, de a terület súlypontjában hasonló funkciókkal egy jelentősebb közösségi tér is kialakult, mely már a teljes közösség együttes használatát is biztosítja. Szervezhető utcabálok, kisebb zenei rendezvények, koncertek stb.

A beépítés szövete és működése egyszerre lehet olyan, mint egy élő organizmus, melyet folyamatos mozgás és dinamika jellemez. Az épületek közötti távolság minden esetben eléri az 1:1,5 téarányt az egy irányba tájolt lakások esetén, és tájolásuk figyelembe vette a benapozási elvárásokat.



### 3.3 ÉPÜLETEK

Az épületek mindegyike fél szint alápincézést kap. A pinceszinten kerül elhelyezésre az épület teljes gépkocsi szükséglete, ezen kívül a technológiai és gépészeti berendezések, valamint a lakásokhoz tartozó tárolók is ezen a szinten kerülnek elhelyezésre. A terepszint fölé emelt pincefödém lehetőséget teremt a pince természetes szellőzésének és megvilágításának. Az emelt pincefödém miatt a földszinti lakások kb. 1,5 m padlómagasságot kapnak és ezzel az ezen a szinten található lakások intimitása nagy mértékben megnő.

Az épületek középfolysós elrendezésűek, melyben – nagyságtól függően – egy vagy két lépcsőházi blokk található, természetesen lifttel. A lakások jellemzően kisebb alapterületű egységek, 40-80 m<sup>2</sup> alapterületig. Az épület tömege, akárcsak az alaprajzi vonala – magassági értelemben is hullámzó. A 2 szinttől a 4 szintig terjed, ahol a szintugrásoknál így ki tud alakulni egy jelentősebb méretű tetőterasz.

Az egységesített terület nagyságához viszonyítva az épületmagasságok nagyobb emeleti egységeket követelnek. A jellemzően 2-4 emeletes épületek nem egységes emeletszámúak, a tetőterasz miatti ugrások következtében nem idegeníti el a környezetétől az építményt.

#### ALAPADATOK

- a telekcsoporthoz tartozó terület:	139 297,11 m <sup>2</sup> (kb. 14 ha)
- beépített terület:	30 443,85 m <sup>2</sup>
- beépítettség:	21,86 %
- burkolt terület:	35 731,57 m <sup>2</sup> (25,65 %)
- zöldterület (tetőterasszal):	74 131,39 m <sup>2</sup>
- zöldterületi lefedettség:	53,22 %
- összes lakás bruttó alapterülete:	81 509 m <sup>2</sup>
- bruttó szintterületi mutató:	0,585
- parkolószám épületben:	1041 db
- parkolószám épületen kívül:	350 db

### 3.4 ZÖLDFELÜLETEK

Az épületeket összekapcsoló kertépítészeti funkciók, sportterületek és az ezeket körbe ölelő zöld szövet magas minőséggel kerül kialakításra. A zöldfelületek létrehozása során az esztétikai megjelenésen túl elsődleges cél a terület biológiai diverzitásának, fajgazdagságának növelése, a klimatikus és levegőminőségi kondicionáló képesség javítása. A lakópark területén háromszintes növényállomány telepítése tervezett. A növényfajok megválasztása során a változatosságon túl klímaterelőképesség, napjaink gyorsan változó klímájához igazodni képes, tág tűrésű fajok telepítése a cél. A tervezett zöldfelületek funkciójukat tekintve kiszolgálják a lakópark rekreációs igényeit és ezen túlmenően segítik a klímaterelőképességet a korszerű műszaki megoldások alkalmazásával, mint például a fenntartható csapadékvíz-gazdálkodási elvek követése, esőkertek kialakítása, vízáteresztő burkolatok választása stb.

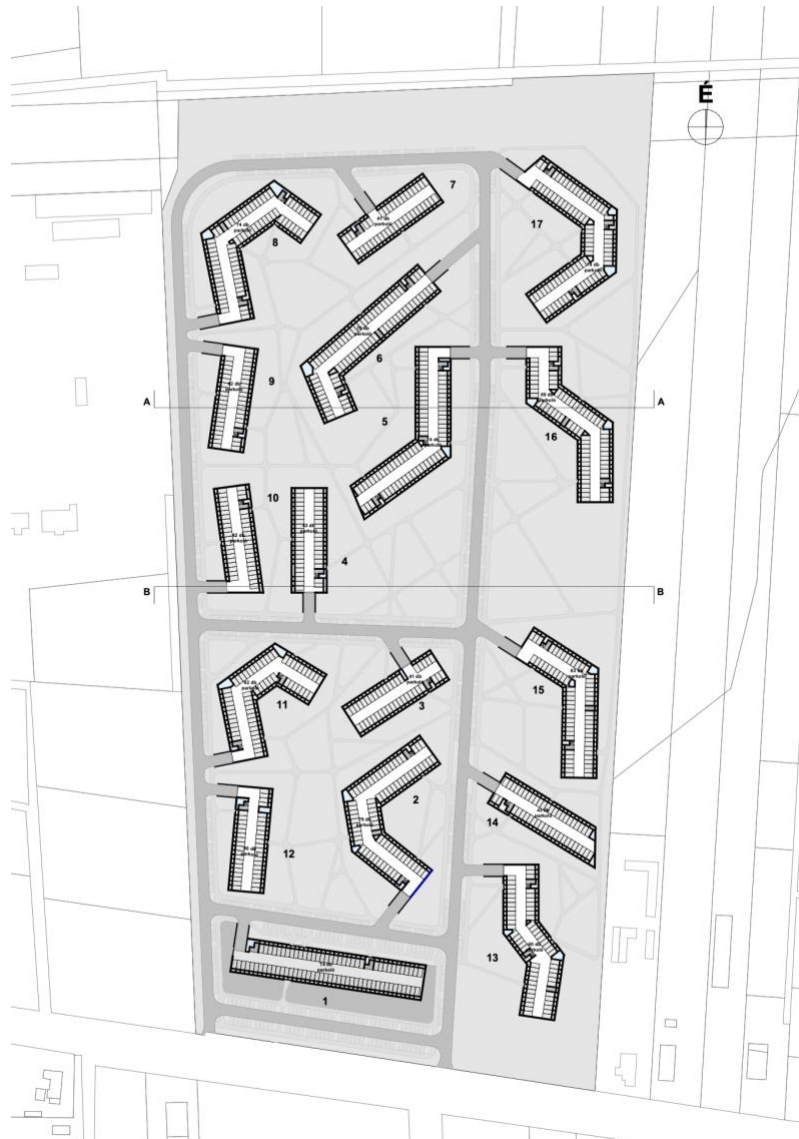




### 3.5 PARKOLÁS

Az épületek teljes parkolóigényét a pinceparkoló biztosítja. Az épületen belüli parkolás mind a lakóknak, mind a természeti környezetnek kellemesebb. Ezen kívül a többlet parkoló igény a felszínen, az utak mentén kerültek kialakításra. Ezzel az épületek közvetlen környezete zöldfelület tud maradni.

A területen kialakított pinceparkoló 1041 db férőhellyel rendelkezik, míg a felszíni parkolás 350 db megállóhelyet biztosít.



### 3.6 KÖZMŰVEK

A terület ivóvíz- és csatornahálózat igényét nagy valószínűséggel a jelenlegi rendszer tudja kezelni, mint többletterhet. A terület egyéb energiaellátásánál érdemes mérlegelni a termálkút kialakítását, mely gázmotor működtetésével együtt képes lenne a melegvíz- és fűtésigény mellett a villamos energiaellátást is biztosítani.



## 4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA- FEJLESZTÉSEK

### 4.1 KÖZLEKEDÉS

A tervezett lakóterülettel – a tervezési területen – belső úthálózat kerül kialakításra. A területen a szabályozási terv szerint közlekedési célú terület van kiszabályozva, mely csatlakozik az Acsádi úthoz (4908. j. összekötő út). Ezen út biztosítja az ingatlan közvetlen kiszolgálását és közúti kapcsolatát, ellenben ennek nyomvonalát módosítani szükséges.



Meglévő szabályozási tervben szereplő közlekedési célú területek

Párhuzamosan folyamatban van a „Belső keleti elkerülő út” (a területet nyugatról határoló út) nyomvonalvizsgálata. Ennek részeként a jövőben kialakul a terület közvetett kapcsolata mind a 471-es számú főút irányába, mind pedig az Acsádi út felé. A belső elkerülő út kialakítását követően jelen fejlesztés két ponton kell, hogy hozzá csatlakozzon.

A terület fejlesztésére közlekedési szempontból több alternatíva is rendelkezésre áll az idő előrehaladtával. Fontos kiemelni, hogy **a terület időbeli fejlesztésétől függően állapítható meg a terület legmegfelelőbb közlekedési kapcsolata.**

A terület fejlesztését követően a közlekedők túlnyomó része a 471. számú főút irányába fog haladni. A gépjármű forgalom csökkentése érdekében a terület déli részén egy szolgáltatások fejlesztésére alkalmas terület kerül kijelölésre. Jelenleg a fejlesztési területnek az Acsádi út biztosítja a közúti kapcsolatát. Az Acsádi út ezen szakaszán a jelenlegi forgalom ~2971 Ej/nap.

Az Acsádi út egy országos közút, mely jelenlegi terhelése az adott szakaszon nincs kimerülve, és a városközpont irányába nő. A 471. számú főút jelenleg futó fejlesztése során épülő 471. sz. főút - Acsádi úti csomópont komoly kapacitás bővítést jelent.

A lakópark közlekedési kapcsolatát az Acsádi úton történő teljes értékű csomópont fejlesztésével lehet jelenleg biztosítani. Mivel a terület fejlesztése egyszerre és ütemezetten is történhet, ezért a csomópont fejlesztés közlekedési szempontból a magasépítési engedélyezési eljárás során a tervezett lakás szám esetben modellezhető. Az Acsádi út területen a szükséges terület rendelkezésre áll mind osztályozás, mind körforgalmi csomópont kialakítására.

Az elkövetkező években megkezdődhet a Keleti belső közlekedési folyosó kialakítása, mely megvalósulása esetén a fejlesztési terület közlekedési szempontjából más forgalom szervezési lehetőségeket biztosít majd. Ebben az esetben a terület keleti gyűjtő úthálózatát a közlekedési folyosónak legalább két ponton javasolt összekötni. Mivel ekkora fejlesztési területen az ingatlan fejlesztés több évbe telik, a szükséges tervezési, engedélyezési eljárásokat és a kivitelezéseket reálisan figyelembe véve a Keleti belső közlekedési folyosó az első lakások használatába vétele előtt már elkészülhet, ezért ezt az esetet sem szabad figyelmen kívül hagyni.

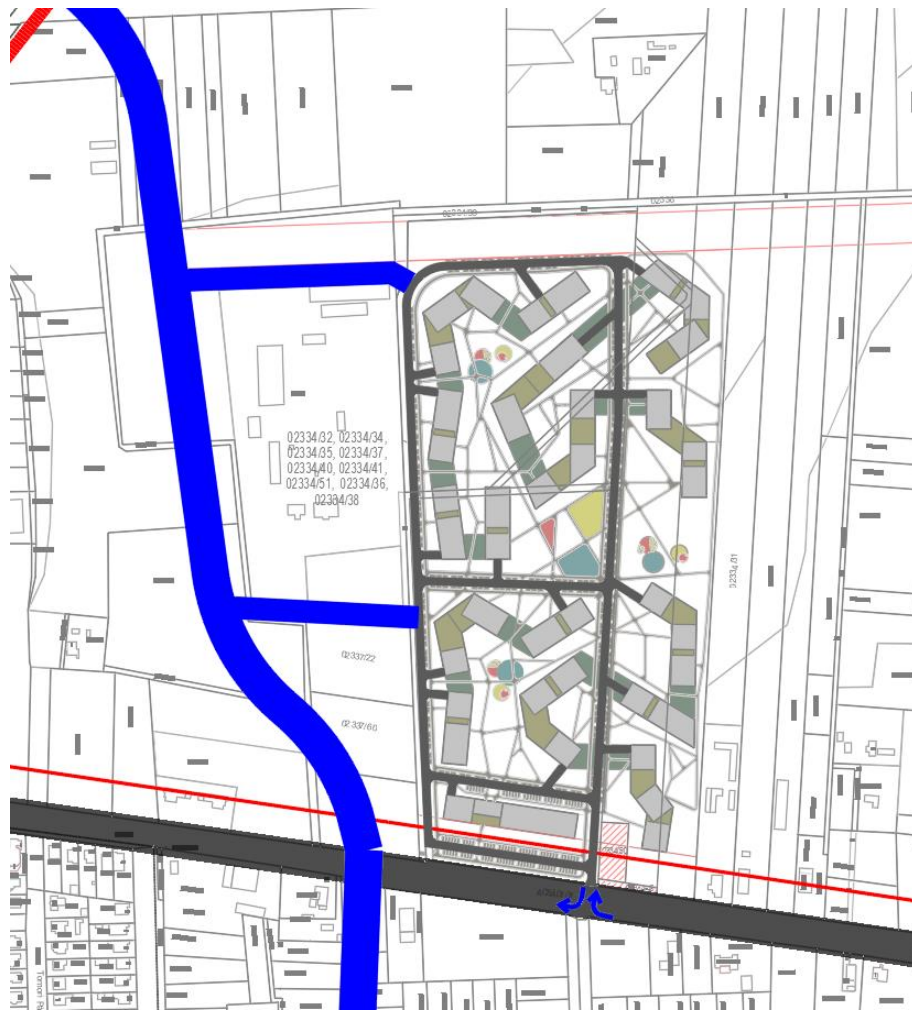
A fentiekre való tekintettel javasolt a közlekedés fejlesztési elemek kötelmét oly módon rögzíteni, hogy a magasépítési engedélyezési eljárás során kötelező a tervezett beépítés figyelembe vételével **az engedélyezés idejében rendelkezésre álló közlekedési infrastruktúrák és azok terheltsége alapján a megfelelő közúti kapcsolat méretezése, közlekedési modellel és forgalom számlálással történő alátámasztása, közlekedési hatóság által történő jóváhagyása és azok megvalósítása a célmegvalósító által.**

Amennyiben a beruházás ütemezetten kerül megvalósításra úgy ezt minden ütem esetében meg kell tenni és a célmegvalósító feladatát képzí.

Konkréten kifejtve a fejlesztési területnek az elkerülő úthoz teljesértékű csomópontot szükséges biztosítani a fejlesztési terület nyugati oldalán a telekhatár északi és a középő részén.

A 4908 j. Acsádi úton teljesértékű csomópont nem alakítható ki a belső elkerülő út csomóponti közelsége miatt, ellenben a ~1+500 km szelvény környezetében jobbra ki- és behajtási lehetőségű útcsatlakozás, mint többlet kapacitás levezetési igény lehetséges.

Az itt felsorolt közvetlen és közvetett kapcsolatok révén a forgalom a fejlesztési területről az elkerülő úton keresztül, illetve az országos közúthálózaton levezethető.



Közlekedési kapcsolat kialakítási javaslat

A fent ismertetett közlekedési kialakítás a terület vonatkozásában a úgy kerül bemutatásra, amennyiben a „belső elkerülő út” már megvalósításra került.

Amennyiben a „belső elkerülő út” nem kerül időben megvalósításra, abban az esetben a fejlesztendő lakó területén tervezett belső észak-déli irányú út az Acsádi útra teljesértékű csomóponttal kapcsolódik.

Ez a csomópont osztályozós kialakítással készül, távolsága megfelelő az Acsádi úton már meglévő csomóponti távolságokra tekintettel.

Ez a csomópont addig marad fent amíg a belső elkerülő út nem kerül kialakításra. Amennyiben az elkészül akkor ez a csomópont megszűnik és az előzőekben leírt nyugati oldaléi közvetlen kapcsolatok fogják biztosítani a közlekedést.

#### 4.1.1 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A tervezési területet közösségi közlekedés szempontjából elsődlegesen Debrecen irányából induló autóbusz közlekedéssel elérhető. Jelenleg az 4908 j. úton a ~1+310 km szelvény (a tervezett lakó-park bejáratánál közvetlenül) található meglévő autóbusz megállóhelyek, mely a közösségi közlekedési kapcsolatot biztosítja.

Távlati célként megfontolandó Debrecen irányából a tervezési területre behajtó, belső területen körjáráttal menetrendszerinti autóbuszjárat indítását, illetve a belső elkerülő út mentén mindenféleképpen javasolt lesz megállóhelyek létesítése.

#### 4.1.2 GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A terület belső úthálózatot és ahhoz kapcsolódó létesítményeit (pl. parkolók) az érvényben lévő jogszabályok és műszaki előírások figyelembevételével kell kialakítani, különösen a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) előírásainak betartásával.

A dokumentációban meghatározott lakóegység számmal összhangban a fejlesztési területen belül kerülnek kialakításra zárt és nyitott gépjárműtárolók.

A beépítési terv szerint előzetesen az épületekben 1041 db parkoló, az épületeken kívül 350 db parkoló kerül kialakításra.

A parkolók kijelölésénél figyelemmel kell lenni az akadálymentesített parkolóhelyek és az elektromos töltőhelyek kialakításra.

#### 4.1.3 GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

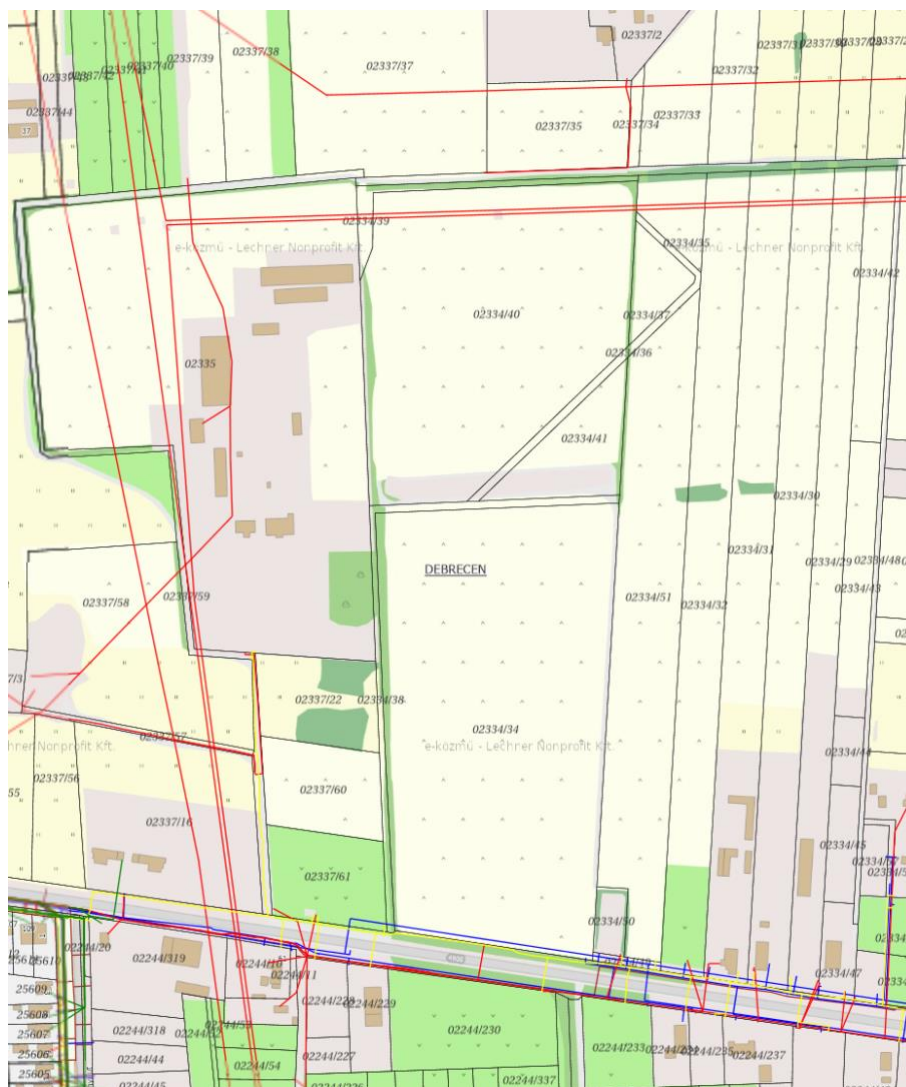
A tervezési területen Debrecen külterületén helyezkedik el, így a legközelebbi úthálózat részeként önállóan kiépített gyalogos és kerékpáros létesítménnyel nem rendelkezik. Ellenben a jelenleg hatályos szerkezeti és szabályozási terv tartalmazza az 4908 j. út mentén a 471. sz főúttól Martinka irányában térségi jelentőségű önálló kerékpárút nyomvonalát. Ennek megvalósítása biztosíthatja távlatban a lakópark biztonságos gyalogos és kerékpáros közlekedését. Továbbá a „belső elkerülő út” mentén azzal párhuzamosan szintén javasolt a gyalog és kerékpárút kialakítása, mely kapcsolatot biztosít a tervezési területnek.

A belső területen a lakóépületek, utak és parkolók között gyalogos és kerékpározásra alkalmas kapcsolatok kerülnek kialakításra.



## 4.2 KÖZMŰVEK

Az Acsádi út vonalában, illetve a fejlesztési terület környezetében, valamennyi közmű megtalálható, de ezek kapacitása nem elégséges. A jelen fejlesztés okán minden közmű esetén a közmű gerinchálózatokról közvetlen kapcsolat létesül.



A tervezési terület környezetében található meglévő közműellátottság



## 4.2.1 IVÓVÍZ, SZENNYVÍZ

ALAPADATOK					IVÓVÍZ			SZENNYVÍZ		
Épületek száma	Lakásonkénti lakók száma	Várható lakosság	Fajlagos vízigény	Évszakos egyenlőtlenségi tényező	Ellátandó lakópark átlagos napi vízigénye		Vízigény óracsúsa*	Keletkező napi átlagos szennyvízmennyiség		Keletkező szennyvíz mennyiség óracsúsa
[db]	[fő]	[fő]	[l/fő/d]	[β]	[m <sup>3</sup> /d]	[m <sup>3</sup> /h]	[m <sup>3</sup> /h]	[m <sup>3</sup> /d]	[m <sup>3</sup> /h]	[m <sup>3</sup> /h]
n/a	n/a	n/a	220	1,5	1014,75	42,28	81,18	913,28	38,05	73,06

A vízigény számításához az MSZ-10-158-1:1992 szabvány helyett kiadott MI-10-158-1 műszaki irányelv szerinti értékeket vettük figyelembe, mely alapján:

Lakáshasználattal összefüggő vízigény összesítve: 150-300 l/fő/d, melyből tapasztalati úton adódik a 220 l/fő/d, amely fajlagos érték a biztonság javára ez egyes lakások, illetve a lakóparki környezet tekintetében a minimális zöldfelületi öntözési tartalékot is hordoz.

A napi vízfogyasztás idősorából Debrecen a 100 ezer feletti kategóriába esik, ahol az ivóvíz óracsúsa a napi átlagos vízfogyasztás 6%-a lenne, de a lakópark jellemzően "alvóváros" funkciót lát el, ezért a napi vízfogyasztási görbét feltételezhetjük úgy, mint egy 10-50 ezer fős településnek, melynél az óracsúsa a napi átlagos vízfogyasztás 8%-a.

Évszakai egyenlőtlenségi tényező [β] értéke 1,5-re került kiválasztásra tekintettel arra, hogy a település jellege vegyes, lakosság alapján pedig a következők az ajánlott értékek: 100 ezer feletti lakosnál 1,2 - 1,5 az ajánlott érték, 10-50 ezer lakosnál pedig 1,4 - 1,7.

Lakásonkénti lakók száma: a KSH adatai szerint 2023-ban Magyarországon egy átlagos lakásban 2,11 fő él. Debrecenben ez átlagosan 2,3 felett van, azon belül is az összkomfortos lakásoknál 2,4. A lakóparki ingatlanokban jellemzően ez az érték magasabb tekintettel arra, hogy ezen lakások jellemzően a családos lakosoknak kedveznek, valamint a pozitív népességi tendenciát feltételezve került meghatározásra a 3 fő/ingatlan átlagérték.

Nincsenek figyelembe véve a közösségi zöldterületi, közterületi és oltóvíz jellegű, valamint közintézményi vagy egyéb nem közvetlenül lakossági igények, melyek potenciálisan felmerülhetnek. A biztonság javára választottuk meg a fajlagos vízigényt és a csúcstényezőket, de pontosabb számítás csak teljesebb körű vízigény számítás alapot képező adatszolgáltatás alapján lehet elvégezni, a gazdasági, kereskedelmi, intézményi vagy egyéb közcélú vízhasználatra hatással lévő paraméterek ismeretében (parkok területe, üzlethelyiségek, oktatási vagy egyéb közcélú intézmény vagy szolgáltatás, stb.).

A vízigények mennyiségi igényével együtt értelmezett nyomástartomány azonos a víziközmű hálózat által szolgáltatási ponton biztosított értékkel. Ezt meghaladó nyomásigény esetén a szolgáltatási pontot követő belső hálózaton egyedi nyomásfokozás műszaki megoldása alkalmazandó épületgépészeti munkarészként.

A tűzvíz igény a települési víziközmű hálózatban az adott területen rendelkezésre álló kapacitás (mennyiség, nyomás és időtartam) erejéig áll rendelkezésre, melyre nézve a vízközmű szolgáltató adatszolgáltatása, valamint a környezetben rendelkezésre álló tűzcsapokon mért vízhozam a mérvadó. Amennyiben a területen megvalósuló vagy tervezett létesítmény tűzvíz igénye meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzvíz tároló medence létesítéséről kell gondoskodni.

Szennyvíz elvezetés esetében várhatóan önálló átemelő létesül, mely nyomottan csatlakozik a Veres Péter utca meglévő rendszeréhez. A fejlesztési terület előtt futó DN110 átmérőjű (Husztai kert) nyomóvezeték direkt

kapcsolatot biztosít. Magasabb szennyvíz igény esetén e meglévő vezeték ikresítése történhet meg, ellenben előzetes számítások alapján a meglévő átmérő képes a keletkező szennyvíz mennyiség elvezetésére.

A tervezett ingatlan környezetében infrastruktúra fejlesztés valósul meg. Ezzel egyidőben a víziközmű hálózat is fejlesztésre kerül, melyhez a csatlakozás így biztosítottá válik az ivóvíz ellátás tekintetében.

#### 4.2.2 HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZATOK

A tervezési terület környezetében elérhető szélessávú internet hálózat. A tervezett igény hálózatfejlesztés részeként a szolgáltatóval egyeztetve a csatlakozás létesíthető.

#### 4.2.3 ELEKTROMOS HÁLÓZAT

A meglévő elektromos hálózatban az ingatlancsoport megépítésével fejlesztési igény keletkezik. Az ingatlanfejlesztés eredményeként transzformátor állomás telepítése várható az ingatlanon. A szükséges energiaigénnyel kapcsolatban a beruházó hálózatfejlesztést kezdeményez az elektromos szolgáltatónál.

#### 4.2.4 CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A tervezési terület nagysága közel 14 hektár. A területen összegyűlő csapadékvizet megfelelő módon összegyűjteni és elvezetni/felhasználni szükséges. Az elkészült beépítési terv alapján jelenlegi gyakorlatnak megfelelően 10 év gyakoriságú 10 perces mértékadó csapadékmaximumra ellenőrzésre került.

A méretezés alapján ~1872 l/s mértékadó csapadékból származó vízhozam keletkezik.

A területre hulló csapadékvíz összegyűjtésre kerül, majd ennek túlnyomó része késleltetett módon elsődlegesen a Kondoros-csatornába kerül bevezetésre. A fennmaradó csapadékvíz hasznosításra kerül a telken belüli zöldfelületek öntözésére.

A tervezési területen törekedni kell a vizek helyben tartására, illetve az elvezetés esetén a többlet vizek késleltetése miatt koncentrált terhelés nem fog jelentkezni. A terület nagyságához mérten a viszonylag nagy zöldfelületek csökkentik az elvezetendő vízmennyiséget.

### 4.3 HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

A minden tekintetben fejlődő tendenciát mutató Debrecen városa vonzza a lakosságot is, melyhez további életteret, lakhatási feltételeket szükséges biztosítani.

Az itt élni kívánt emberek számára nagy jelentőséget kapnak azok a területek, amelyek az agglomerációval szerves kapcsolatok révén a város külterületi peremterületeket veszi igénybe a lakóterület fejlesztéshez.

A tervezett lakóövezet fejlesztésének városi szinten jelentős hatása lesz a munkahelyteremtés, foglalkoztatás, a munkaerő képzés fejlesztése, illetve az építőipari és technológiai ágazat érintettsége terén.

#### 4.3.1 BÖLCSŐDE

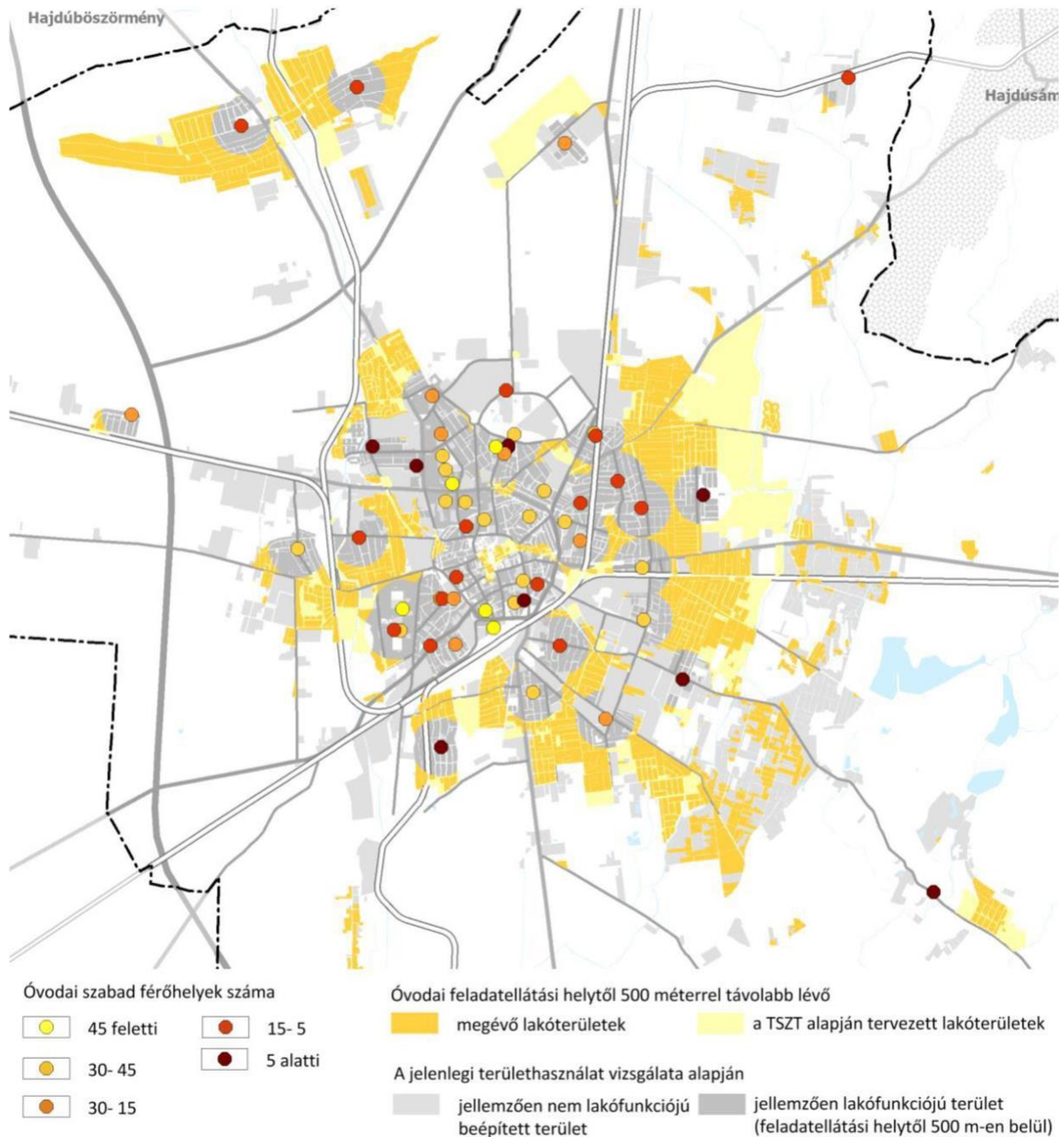
A bölcsődei ellátást Debrecen városában az Egyesített Bölcsődei Intézmény látja el, illetve a Debreceni Egyetem működtet egy bölcsődét. A Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján az intézmények ellátottsága 96% körüli. Az adatszolgáltatás azt igazolja, hogy az igények és az ellátórendszer területileg nem fedik egymást. A fejlődő városrész elengedhetetlen eleme a bölcsődei ellátás kialakítása.

#### 4.3.2 ÓVODA

Óvodai ellátást a helyi önkormányzat, az egyházak és néhány alapítványi szervezet biztosít. Ezen intézményrendszerben nem telített annyira a férőhelyszám, mint a bölcsődékben (az óvodákban 86% körüli ez az érték). Azonban a területi eloszlása nem egyenletes. Egyes óvodákban a körzetbe tartozó gyermekeket sem tudják fogadni, míg máshol több férőhellyel rendelkezik az években.

Debrecen ipari és gazdasági szerepének erősödésével a városi intézményrendszerben megnövekszik az agglomerációból érkező, ellátást igénylő gyermekek száma. A jelenlegi tervezett területen és környékén, a külső városrészből való könnyű megközelítéssel ez az állítás fokozattan igaz lehet. A város fejlesztési stratégiája tartalmazza a kapacitásnövekedés miatti intézményfejlesztést, azonban a jelen dokumentációban tárgyalt fejlesztés a városi lehetőségeken túlmutatva, saját ellátási rendszer kiépítését indokolja.

Az óvodák esetében az 500 m-es gyaloglási távolságon belüli intézményt lehet megfelelő ellátottsággal feljegyezni. A jelenlegi Településszerkezeti terv szerinti *tervezett lakóterületek* területeken ez az ellátottság nem biztosított, így szükségessé válik az új intézmények létrehozása a megfelelő szintű ellátás biztosítása érdekében.



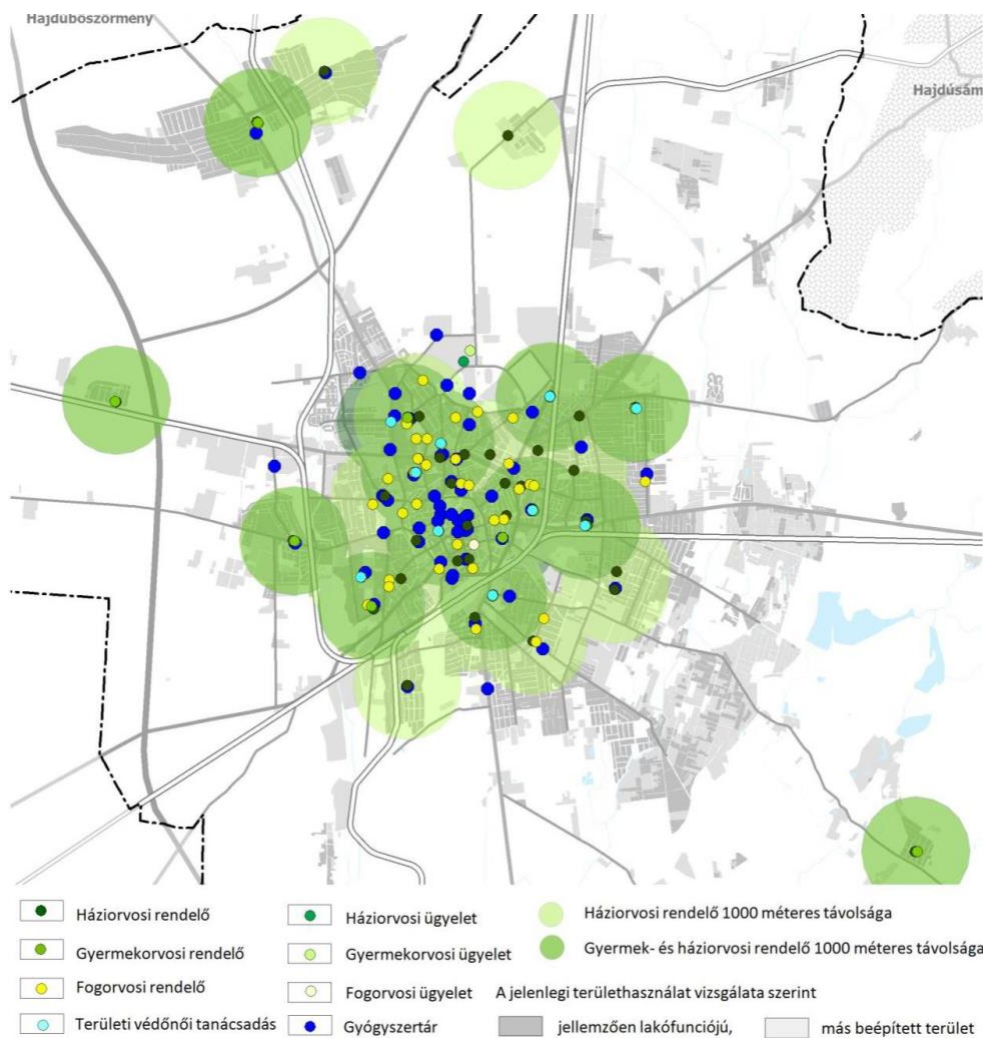
Óvodai feladatellátási helyek szabad férőhelyei, Debrecen Településfejlesztési Konceptió 2020

#### 4.3.3 ÁLTALÁNOS ISKOLA

Az elmúlt években az általános iskolai feladat-ellátási helyek, az osztálytermek és a pedagógusok száma is emelkedett. Mindezek elsősorban az infrastrukturális ellátottság javulása, és az állami szektoron kívüli fenntartóknak köszönhető. A Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján a város általános iskolai jellegű alapellátási rendszere megfelelően működik.

#### 4.3.4 EGÉSZSÉGÜGYI ELLÁTÁS

Az egészségügyi ellátásban a városban található fekvőbeteg ellátás és járóbeteg ellátás. Ezen területeken kívül lokálisan szükséges a településrészekben alapellátást biztosítani. Az Acsádi út ezen területén jelenleg is működik gyermek- és háziorvosi rendelő elérhető távolságban.



Alapfokú egészségügyi intézmények, Debrecen Településfejlesztési Koncepció 2020

A tervezett lakószám függvényében azonban javasolt az alapellátási rendszer bővítése a területre.



A lakáscélú fejlesztések esetén gondoskodni kell az embereket kiszolgáló alapfokú infrastruktúraigény kielégítésére, a beruházással egyetemben, amennyiben nincs az elérési távolságon belül megfelelő intézmény. A tervezett népességi sűrűség indokolja a területen élők alapellátásának biztosítását. Ezáltal a területen vagy a közvetlen környezetében kialakítandó bölcsőde, óvoda, általános iskola. Jelen tanulmányterv nem részletezi a pontos beépítését, azonban kialakítási javaslattal él.

A Debrecen észak-keleti területén lévő városrészek (Júliatelep, Csapókert, Meggyes) szolgáltatásai mellett a tervezett „vezérépület” illetve a területen kialakítható épületrészekben nem csak az ott lakók életterét színesítik, hanem a környéken élőknek is megfelelő helyet biztosít a különböző humán infrastruktúra fejlesztéseknek, mint a kereskedelem, rendelők, gyógyszertár, étterem és egyéb szolgáltatások.

## 5. A BEÉPÍTÉSI TERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A módosítási javaslat szerint a tervezési terület általános környezeti állapotában a fejlesztés jellegéből eredően a környezeti hatások és igénybevétel jellege fog megváltozni. Megszűnik a mezőgazdasági jellegű környezetterhelés. A területi igénybevétel hasonló lesz, mint a közeli, kialakult Huszti lakópark területhasználata esetében, azaz lakossági jellegű, kommunális eredetű hatások jelennek meg.

Távlatban mindezek városszerkezeti és városüzemeltetési szempontból is változásokat generálnak.

### 5.1 A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ELEMZÉSE

A várható hatások időtartama (I), gyakorisága (G), a bekövetkezés valószínűsége (V), reverzibilitása (R) alapján a módosítással érintett terület az alábbiak szerint értékelhető:

**I:** a működés várható időtartama: a terv távlatán túli, min. 100 év

**G:** a környezet-igénybevétel az alapterhelést, annak jellegét módosítja érzékelhető mértékben, a környezetvédelmi határértékek nem veszélyeztetettek

**V:** határértéket meghaladó környezeti hatás nem valószínűsíthető, erre biztosíték a területhasználat, a létesítmények környezetvédelmi követelményeknek való kialakítása és működése, illetve a teljes infrastruktúra igénybevétele

**R:** irreverzibilis hatással évszázados viszonylatban lehet számolni

### 5.2 SZINERGIKUS HATÁSOK SZERINTI MEGÍTÉLÉS

A módosítással érintett területen belül a környezeti elemeket, mint levegőt, talajt, felszíni és felszín alatti vizet érő, valamint zajterhelő hatások szabályozottak, így a módosítás után sem kell számolni a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével.

A tervezett módosítás következtében az eddigi mezőgazdasági használat megszűnik, annak biológiai aktivitását a kialakuló művi környezet zöldfelületi rendszere pótolni, sőt javítani fogja.

A területfoglalás révén a talaj-igénybevétel markánsan átalakul, csökken a termőterületek aránya. Ez azonban az átlagosnál jobb minőségű, de mezőgazdasági szempontból kevésbé hatékony felhasználási lehetőség alapján városi és regionális mértékben nem jelentős veszteség.

A beépüléssel a tájképi környezet teljesen átalakul, megszűnik a város keleti peremének egy szakaszát övező kertségi jelleg.

A terület-felhasználás jelenlegi hátránya a közművek és a közlekedési feltételek hiányossága.

Közvetve kedvezőtlen hatás az, hogy a tervezett és már kialakult lakóövezetek közé ipari jellegű tevékenységnek helyt adó ingatlanok beékelődnek.

### 5.3 KÖRNYEZETTERHELÉSI SZEMPONTBÓL A MÓDOSÍTÁS HATÁSAI

#### 5.3.1 TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELME

A módosítással az érintett, jelenlegi inkább zöldfelületi fedettséggel (szántók, gyepek, facsoportok) bíró jellege a beépítettség vonatkozásában megszűnik. A beépíthetőség mértéke a tanulmányterv előzetes adatai alapján szemben a javasolt 30-40%-al, <22 %-os lesz, a zöldterületi fedettség az előzetes adatokkal szemben >53 % lesz, épületmagasság legfeljebb 12,5 m. A mfsz+3-4 emelet szintű beépítés városképileg is meghatározó lesz a város ezen keleti részén. Épületen belüli parkolószám 1041 db, épületen kívül (közterületeken) 350 db.

A lakópark területe teljes közművel ellátható, a belső közlekedési hálózat és a parkolási lehetőségek biztosíthatók. A lakóparkban jelentős és gondozott zöldfelület, park létesíthető.

Bár a terület a Debrecen I.-II. vízműves kutak 50 éves elérési időhöz tartozó rétegbeli hidrogeológiai védőidom területén helyezkedik el, a lakóépületek alatt garázsszint kialakítható.

Az Országos Településrendezési Terv (továbbiakban: OTTrT) alapján a terület érintettsége az alábbiakban merül ki:

- A város teljes igazgatási területe kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetébe, illetve honvédelmi terület övezetével érintett övezetbe tartozik.
- A terület kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület, egyúttal az országos vízminőség-védelmi terület övezete
- A területet lefedi az országos vízminőség-védelmi terület övezete.
- A terület, mint a teljes közigazgatási terület része ásványi nyersanyagvagyon területét képezi.
- A területet érinti az országos ökológiai hálózat övezete.

Az OTTrT-ben megfogalmazott egyéb érintettség nem áll fenn.

Az építéssel érintett övezet területen sem országos, sem helyi szintű védett természeti értékek nem találhatók.

A területre vonatkozó levegő-, zaj-, talaj-, vízvédelmi követelmények, határértékek a tervi állapot szerinti besorolás alapján változatlanok maradnak.

Örökségvédelmi szempontból a földmunkák végzésénél régészeti felügyelet biztosítása javasolt.

*A módosított övezet környezetvédelmi szempontból hasonló érzékenységgű területhasználatokkal lesz határos. A hatás településvédelmi szempontból jelentős, javító.*

### 5.3.2 LEVEGŐMINŐSÉG VÉDELEM

A város közigazgatási területe és így a módosítással érintett terület is a többszörösen módosított 4/2002. (X. 7.) K vVM rendelet alapján a 9. levegőterheltségi zónához tartozik.

A levegőminőség megőrzése érdekében a mód. 306/2010. (XII.23.) Korm. r., 4/2011. (I. 14.) VM rendelet, valamint a 6/2011. (I.14.) VM r. által előírt követelmények és levegőterheltségi határértékek betartását kell biztosítani az övezet kialakítása, beépítése és használata során.

A vizsgált terület alap levegőminőségi állapotát a térségben jelenleg működő mezőgazdasági tevékenységek, a lakóövezetek és a határoló közlekedési út emissziói alakítják.

A beépítéssel a mezőgazdasági tevékenység légszennyező hatása megszűnik, helyette a kialakuló új lakóövezet kommunális eredetű levegőterhelése jelenik meg.

A lakópark beépítésnél a viszonylag alacsony károsanyag emissziójú energiaszolgáltatás javasolt (gáz, elektromos üzemmód, vagy távhő, földhő, napelem). A napenergia hasznosításhoz az aktív tetőfelületeket a beépítési adottságok biztosítják.

A fűtési energiacsökkentésben nagy hangsúlyt kell, hogy kapjon az épületek korszerű hőtechnikai, energetikai kialakítása.

A módosítás egészségügyi határértéket veszélyeztető változást a levegőkörnyezetben ezáltal nem eredményez.

A közlekedési emissziók a lakópark bejáratú szakaszáig az Acsádi úton meg fognak növekedni. Ez a jelenlegi napi 9823 ÁNF-at közel 30 %-al megnöveli.

A KTI egyszerűsített modellje szerint a járulékos levegőterheltség várható értéke az érintett szakaszon:

µg/m <sup>3</sup>	közlekedési
SO <sub>2</sub>	0,26
CO	6,01
NO <sub>x</sub>	4,63
PM	4,6
CH	5,0

A fontosabb légszennyező anyagok egészségügyi légszennyezettségi határértékei:

$\mu\text{g}/\text{m}^3$	Órás	24 órás	éves
SO <sub>2</sub> kén-dioxid	250	125	50
CO szén-monoxid	10000	5000	3000
NO <sub>x</sub> nitrogén-oxidok	200	150	100
NO <sub>2</sub> nitrogén-dioxid	100	85	40
PM szilárd (PM <sub>10</sub> )	--	50	40
TSPM szilárd anyag	200	100	50
B benzol	--	10	5
O <sub>3</sub> talaj-közelbeni ózon	120 <sup>b*</sup>		

*Tehát az érintett útszakasz forgalmának emissziója a forgalomnövekedés mellett is jelentősen a megengedett egészségügyi légszennyezettségi határértékek alatti közlekedési eredetű levegőterhelést fog eredményezni!*

Levegővédelmi javaslat:

- Az övezetben megvalósuló lakóépületek és közösségi létesítmények energia igényét a vezetékes gázhasználat mérséklése mellett elektromos, vagy akár távhőszolgáltatással is biztosítani lehetne. Nagyobb hangsúlyt kell kapnia az alternatív energiahordozóknak, mint geotermikus, a napenergia, a föld-levegő-víz hőszivattyús rendszereknek.
- Az övezetben az előírt zöldfelületi adottságokat az építési helyen és környezetében a szabályozási előírások szerint kell biztosítani.
- A meglévő lakóövezetekkel és a határoló úttal határos felületeken (különösen, ha ott parkolók kerülnek kialakításra) a telekhatáron javasolt hatékony takaró zöld fal (fasor, cserje sáv) létesítése.
- Figyelembe véve az uralkodó É-i, ÉK-i szeleket és a közlekedési nyomvonalak környezetének magasabb közlekedési eredetű terheltségét, a terjedési, hígulási és átszellőzési adottságokat a lakóépületek közötti terekben magas koronájú fákkal kell segíteni, gyorsítani, hogy a zártabb, árnyékol terekben nyomáscsökkenés, légbuborék, negatív depresszió ne alakulhasson ki. Ugyanakkor figyelembe kell venni a telepített napelemek benapozási pozícióit is.

*A módosítás által bekövetkező levegőkörnyezet-változás bár jelentős hatásnövekedés, az egészségügyi és technológiai határértékek teljesülése biztosítható. A hatás elviselhető.*

### 5.3.3 TALAJ ÉS VÍZVÉDELEM

#### TALAJÁLLAPOT:

Debrecen város a Nyírség és a Hajdúság tájhatárán helyezkedik el. A két tájegység határa közelítőleg a Tócsa – patak völgye. A völgytől nyugatra a Hajdúság, keletre a Nyírség helyezkedik el, amelynek meghatározó vízválasztója a Kondoros vízfolyás. A vizsgált terület, a Kondoros zónájában, a Nyírség tájegység peremén van. Ez a talajrétegződés alakulásában is mutatkozik.

A nyírségi jellegű területen pleisztocén korból származó üledékes, szemcsés szerkezetű talajok helyezkednek el. A terület talaja nem csúszásveszélyes, rejtett üregek nincsenek.

A Nyírségi terület típusképződménye a futóhomok, szemcseösszetételében az apró szemcsés homokfrakció az uralkodó, 75 - 90 %. A réteg átlagos „k” - tényezője 10-3 m/s, tehát vízvezető tulajdonságú. A térségben végzett talajvizsgálatok alapján adaptálható talajrétegződés:

- Felső réteg 10-15 cm-es réteg humuszos, gyökérzettel átszőtt iszapos homok fedőréteg.
- Alatta homokliszt, homok, homoklisztes homok, finomhomok talajtípus van.
- Vízáró réteg mélyebben helyezkedik el.

Talajmechanikai szempontból a tervezett lakóépületek elhelyezésének akadálya nincs, az alapozási mód síkalapozás lehet.

*A terület beépítésének földtani akadálya nem merült fel.*

*A rétegsor alapján a talaj a felszínről induló szennyeződések lejutását kevésbé akadályozza, így a mélyebb vízadó rétegek felszíni szennyezéssel szemben érzékenyek.*

A város és az érintett terület szennyeződés érzékenységi besorolása a 27/2004. (XII. 25.) KvVM r. 1. sz. melléklete szerint (fenti megállapításokkal összhangban) fokozottan érzékeny vízminőségi kategóriájú.

A terület az átlatában 122,0 mBf-i szinten síknak tekinthető, hiszen csak az ÉNY-i része emelkedik kissé 124 mBf-i szintre.

A felső réteg mentésre érdemes humuszos réteg. Ezen okból tekinthető a terület az átlagosnál jobb minőségű földnek. Ugyanakkor a korábbi területhasználatok is a gyengébb termőképességű és hozamú agrokultúráknak adott helyet. A mentett humuszt a beépítéskor a kialakuló zöldfelületeken lehet és kell újrahasznosítani.

#### VIZEK ÁLLAPOTA:

A terület meghatározó vízvásztója a Kondoros vízfolyás. A vizsgált terület a Kondoros zónájában található. A vízfolyás alföldi típusú ér jellegű. Besorolása alapján síkvidéki, meszes, közepes-finom mederanyagú, kicsi és kis esésű vízgyűjtőjű vízfolyás. A Kondoros-vízfolyás mindösszesen 31,4 km hosszú, ez viszonylag rövid távolságú vízfolyásnak mondható. Igazi forrása nem látható úgynevezett mederforrása van. Kezdetben csekély a vízszint, de 8-10 km hossz után már lábalható vízmélységet ér el. Vízszint növekedését a környező befolyások, hozzáfolyások (pl.: Cserei-ér) segítik elő. A területnek azonban közvetlen kapcsolata nincs a Kondorossal.

A területen a talajvíz szintje általában 2 m alatt helyezkedik el, így az alapozási mélység csak csapadékosabb időben éri el azt. A talajvíz minősége betonra enyhén agresszív.

A talaj-, a földtani közeg, a felszíni és felszín alatti vizek védelmét a többször módosított 123/1997. (VII.18.) Korm. r., a mód. 220/2004. (VII.21.) Korm. és 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletek, a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM e.r. és a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendeletekben megadott minőségi és eljárási követelmények szerint kell biztosítani.

A terület a Debrecen vízbázis I.-II. vízműves kutak sérülékeny, *az 50 éves elérési időhöz tartozó védőterület a „B” hidrogeológiai védőidom területén található.* Ebből fakadóan a területhasználat során kiemelten kell figyelembe venni a vízbázis védelmére vonatkozó előírásokat. A 123/1997. (VII.18.) Kormány rendelet alapján, amely a vízbázisok védelméről intézkedik, a „B” hidrogeológiai védőterületen tevékenységek korlátozásával kell számítani, a rendelet előírásait be kell tartani. Ez lakóterület lakóépületei esetében a teljes közművesítést jelenti, továbbá a Kr. 13. §-ában előírt követelmények betartását igényli.

A tömb környezetében a közmű-ellátottság teljes mértékben biztosítható a meglévő gerinc hálózati elemek fejlesztése révén.

#### IVÓVÍZELLÁTÁS:

Hálózatfejlesztéssel biztosítható. A becsült vízigény 300 m<sup>3</sup>/d.

#### SZENNYVÍZELLÁTÁS:

A tervezési területen kommunális szennyvizek keletkeznek. Mennyisége max. 300 m<sup>3</sup>/d. A közösségi épületekben (szolgáltató, vendéglátó létesítményeknél) keletkező szennyvizek előkezelést igényelhetnek, amely zsírfogó. A szennyvízelvezetés hálózatfejlesztéssel biztosítható.

*Átgondolandó egy önálló szennyvíztisztító telepítése a keleti régió ellátásához. A tisztított szennyvizek (és a csapadékvizek) befogadója a Kondoros vízfolyás lehet.*

#### CSAPADÉKVÍZ ELHELYEZÉS:

A csapadékok elhelyezése részben a csapadékvízgyűjtő hálózat kiépítésével megoldható. A lakópark tiszta csapadékvizei saját belső hálózaton kerülhetnek összegyűjtésre, majd a Kondorosba történő bevezetésre. Ez mind a terület felszíni vízelvezetés biztonsága, mind a Kondoros vízutánpótlása szempontjából előnyös.



Az elvezetendő csapadékvíz mennyiségének meghatározásánál 2 éves gyakoriságú 20 perces mértékadó záporcsapadékot (220 l/s/ha) vettünk figyelembe a tetőről a burkolatokról és a zöldfelületekről.

A tetőről elfolyó csapadékvíz tisztának tekinthető, mint ahogyan a nem épületen belüli, az utak mentén kialakított parkolókról elfolyó csapadékvíz is.

Ezek alapján az elvezetendő csapadékmennyiség:  $Q_t = 1,5 \text{ m}^3/\text{s} = 90 \text{ m}^3/\text{min}$ .

Mindezek mellett talaj-, és vízvédelmi szempontból az alábbiakat indokolt megvalósítani:

- Az övezet beépítési területén a teljes infrastruktúra fejlesztéssel biztosítható.
- Az építéssel érintett területeken a humuszméntést el kell végezni. A mentett humuszt helyileg a megmaradó és kialakuló zöldfelületek talajpótlásához kell felhasználni.
- Az alapozásból, mélygarázs építésből kikerülő földtömeget organizációs terv szerint kell elhelyezni és hasznosítani, lehetőleg a beruházási területen.
- Az építéshez legális anyagnyerő helyről származó ásványi anyag használható fel.
- A létesítményekből csak a törvényi előírásoknak megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz bocsátható ki a legális befogadókba.

*A talajra és vizekre gyakorolt hatás összességében terhelő, de nem kockázatos. A hatás elviselhető.*

#### 5.3.4 HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

Az érintett területen elsősorban a mezőgazdasági tevékenységhez kötődő hulladékgazdálkodás jellemző. A beépítés után felmerülő, illetve a területhasználatból eredő hulladékgazdálkodási feladatokat a 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról és annak végrehajtási kormányrendeletei szerint kell megvalósítani. Az övezetben a törvényi előírásoknak megfelelő hulladékgazdálkodás megvalósítható.

A terület előkészítése és beépítése során nagy mennyiségű bontott inert hulladék keletkezik, amelyet a törvényi előírásoknak megfelelően kell gyűjteni és elhelyezni. Fontos szempontként kell kezelni az újrahasznosítható hulladékfeleslegek szelektív gyűjtését.

Az övezet bekapcsolható a város járatszerű hulladékgyűjtési rendszerébe.

*Összességében a módosításoknak nincs jelentős változást eredményező hatása. A hatás semleges.*

A lakóparkban biztosítani kell a szelektív gyűjtőedények elhelyezését és cseréjét.

*A módosítás hulladékgazdálkodásra gyakorolt hatása nem jelentős.*

#### 5.3.5 ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM

Az érintett terület vonatkozásában a zajvédelmi követelményeket a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM e.r. előírásai, illetve a 284/2007. (X. 29.) Korm. r. alapján kell biztosítani.

A módosítás zajterhelési szempontú előírásai és a vonatkozó határértékek szabályozási tervi szinten nem változnak a vizsgált terület vonatkozásában, azonban a jelenlegi területhasználattól eltérnek.

A területre és környezetére vonatkozó zajterhelési határértékek:

A jelenlegi használatból eredően a zajvédelmi jogszabályok a mezőgazdasági területekre abban az esetben érvényesíthetők, ha a mezőgazdasági területen védett épület, objektum található. Ilyen védendő létesítmény nincs a területen.

A kialakuló területhasználat alapján Lk kisvárosias lakóövezet létesül, amelyre az alábbi zajterhelési határértékek vonatkoznak:

**Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken a 27/2008. (XII. 3.) KöM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete szerint:**

Zajtól védendő terület	Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)	
	N	É
1.	45	35
2.	<b>50</b>	<b>40</b>
3.	55	45
4.	60	50

1. Üdülőterület, egészségügyi területek; 2. Lakóterület, oktatási létesítmények területe, temetők, zöldterület; 3. Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület; 4. Gazdasági terület; N: nappal 6-22 óra; É: éjjel 22-6 óra.

**Építőipari kivitelezési tevékenységtől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken (a 27/2008. (XII. 3.) KöM-EüM együttes rendelet 2. számú melléklete szerint):**

építés időtartama	Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)					
	$\leq 1$ hónap		$> 1$ hó		$> 1$ év	
	N	É	N	É	N	É
1.	60	45	55	40	50	35
2.	<b>65</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>40</b>
3.	70	55	65	50	60	45
4.	70	55	70	55	65	50

**A közlekedésből származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken:**

Zajtól védendő terület	Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)					
	A		B		C	
	N	É	N	É	N	É
1.	50	40	55	45	60	50
2.	<b>55</b>	<b>45</b>	<b>60</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>55</b>
3.	60	50	65	55	65	55
4.	65	55	65	55	65	55

A: kiszolgáló út, lakóút; B: mellékutak, gyűjtőutak, belterületi közutak stb.; C: gyorsforgalmi utak, főutak stb.

### HATÁSTERÜLET:

Mivel a lakóterületek az üdülőterületek után a szigorúbb határértékekkel védettek, hatásterületi igényt csak a hasonló besorolású területhasználatok felé lehet megállapítani. Ilyen területhasználat azonban a vélelmezett 100 m-es hatásterületen belül nincs.

### LAKÓPARK VÁRHATÓ ZAJKIBOCSÁTÁSA:

A mezőgazdasági tevékenység megszűnésével az ahhoz kötődő a zajkibocsátások is megszűnnek.

A lakóparkban (amennyiben a megfelelő igényű lég-, és hangszigetelésű épületszerkezeteket alkalmazzák) kisebb igény merül fel zajforrást jelentő külső klímaberendezések működtetésére.

Amennyiben szükséges, akkor olyan berendezéseket kell alkalmazni, amelyek alacsony zajkibocsátásúak, akusztikailag modern berendezések, zajterhelésük nem okoz a szomszédos lakóépületi egységek védett homlokzatai előtt határérték túllépést.

**Zajvédelmi javaslat:**

- A tervezett övezetben az építmények elhelyezését, épületszerkezetének akusztikai adottságait és a külső környezet felé sugárzó diffúz, vagy pontszerű zajforrásait (pl. klíma, folyadék, vagy

hőszivattyúk) úgy kell kialakítani, elhelyezni és üzemeltetni, hogy azok megfeleljenek a lokális zajvédelmi követelményeknek.

- Az épületek épületfunkcióinak és akusztikai védelmének kijelölése során figyelembe kell venni a környezetben lévő lakóövezet zajvédelmi igényeit.
- Javasolt a lakópark egészére vonatkozóan Zajvédelmi szabályzatot alkotni és érvényesíteni.

### KÖZLEKEDÉSI ZAJTERHELÉS:

A tervezett módosítás alapvetően érinti a tömböt határoló és kiszolgáló közlekedési szerkezetet.

A tömböt továbbra is az Acsádi út (4908-as jelű összekötő út) szolgálja ki. A lakópark vonaláig beépülés után nagyobb forgalomnövekedéssel kell számolni, mint az út további, Martinka felé vezető szakaszán.

Az út jelenlegi napi forgalmát (ÁNF) a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Országos közutak 2022. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalmi adatai alapján vettük figyelembe.

Az út közlekedési zajterhelése a 31/2019. (VI. 26.) AM rendelettel módosított 25/2004. (XII. 20.) KvVM r. szerint lett számítva.

A módosítással összefüggő forgalom és zajterhelés alakulása az Acsádi út vonatkozóan:

Út neve	2022. évi forgalom és zajterhelés			Módosítás után a lakóparkig tartó szakaszon becsült forgalom és zajterhelés			Határérték dBA
	ÁNF J/nap	L <sub>Aeq(7,5)</sub> dBA nappal	L <sub>Aeq(7,5)</sub> dBA éjjel	ÁNF J/nap	L <sub>Aeq(7,5)</sub> dBA nappal	L <sub>Aeq(7,5)</sub> dBA éjjel	
Acsádi út (4908 j. ö.k. út)	2782	67,41	59,81	4895	69,61	62,01	60/50

Az út jelenlegi forgalmának zajterhelése határérték feletti. A módosítás utáni forgalom alakulását tekintve megállapítható, hogy az út lakópark bejáratáig terjedő szakaszán 2,2 dB zajterhelés növekedés következik be. Számolva további távlati lakóterület fejlesztésekkel mindenképpen szükséges a következőkkel számolni:

- Az Acsádi út fejlesztése, akár négysávúsítása.
- A forgalom nagyságát és irányokat megosztó nyomvonalak (mint keleti elkerülő út, Benedek Mihály út-Sámsoni út közötti átkötés kiépítése) kialakítására.
- Forgalomirányítási és szervezési rendszer alkalmazására.

*A hatás (figyelembe véve a bekövetkező közlekedési zajterhelés növekedését) jelentős mértékű!*

### 5.3.6 ORSZÁGHATÁRON ÁTTERJEDŐ HATÁS

Országhatáron áterjedő hatással a beruházás vonatkozásában nem kell számolni.

### 5.3.7 VÉDETT TERÜLETEK ÉRINTETTSÉGE

A terület nem érintett a Natura 2000 besorolású területek révén, sem táj-, és településkép-védelmi szempontból. Így a Natura 2000 területek érintettsége kizárható.

A Kondoros partjait követő zöld sáv ökológiai hálózati elem, a tervezési területtől 300-400 m-re van.

A terület ÉNY-i sarkát érinti az országos ökológiai hálózat pufferterülete.

Az északra, a Sámsoni út mentén lévő Tk természetközeli terület (volt tankpálya) is 300 m-en túl van.

A fentiek szerint kijelenthető, hogy a lakóterületi övezet kijelölése, infrastruktúrával való ellátása és beépítése természeti értéket nem veszélyeztet, természetvédelmi kompenzációs intézkedésre nem lesz szükség. A településképre, tájképre gyakorolt hatás jelentős.

*A biológiai aktivitás érték pótlásának megoldása az övezet szabályozási terv szerinti zöldfelületi előírásai révén biztosítható.*

*Örökségvédelmi szempontból kijelenthető, hogy a területet kijelölt, nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.*

## 5.3.8 TÁRSADALMI, GAZDASÁGI FOLYAMATOK, KÖRNYEZETI ELEMEK VÁLTOZÁSAI

Debrecen város az egyik legdinamikusabban fejlődő megyeszékhely hazai és európai viszonylatban is. A jelentős gazdasági fejlődés révén a foglalkoztatott létszám is növekszik, amely hozzájárul a város népességének növekedéséhez. Ez maga után vonja a lakhatási feltételek és lehetőségek fejlesztését is.

Ebben nagy jelentőséget kapnak azok a területek, amelyek az agglomerációval szerves kapcsolatok révén a város külterületi peremterületeket veszi igénybe a lakóterület fejlesztéséhez.

További szempont, hogy a fejlesztési területek lehetőleg a gyengébb minőségű földterületeket és a természetvédelmi szempontból kevésbé érzékeny területeket vegye igénybe.

Mindezek együtt biztosíthatják a kisebb környezet-igénybevételt, a fenntartható fejlődést és a város gazdasági, társadalmi fejlődésének lehetőségét. A hatások a szükségeszerű környezet-igénybevételek mellett feltétlen előremutatók, pozitívak.

A tervezett lakóövezet fejlesztésének városi szinten jelentős hatása lesz a munkahelyteremtés, foglalkoztatás, a munkaerő képzés fejlesztése, illetve az építőipari és technológiai ágazat érintettsége terén. *A hatás pozitív, jelentős!*

## 5.3.9 A MÓDOSÍTÁS SZABÁLYOZÁSI TERVET, INFRASTRUKTÚRÁT ÉRINTŐ HATÁSAI

Módosítás megnevezése	Szabályozási és infrastruktúra igény	Várható beavatkozások, hatások	Hatás minősítése
Területhasználat változása Lke-L/32 → Lk-K/X	DÉSZ módosítás	A lakóövezet beépítésre vonatkozó szabályozási elemeinek a módosítása	1+
	TSZT módosítás	nagyobb lakótelkek, jelentős zöldfelületek város külterületének keleti részén a tájképi környezet megváltozása	2+ 1-
		új infrastruktúra fejlesztési igény megjelenése	1+
		környezeti alapterheltség növekedése	2-
		Acsádi út forgalom-, és zajterhelés növekedése	1-
		talaj-igénybevétel, talajterhelés megváltozása	1-
		keleti elkerülő út nyomvonal módosítása	2=
Műszaki infrastruktúra	Közlekedésfejlesztés	Az övezetet kiszolgáló út fejlesztése	1+
	Vízellátás	Vízellátó hálózat fejlesztése	2+
		Felszín alatti vízkészlet igénybevétele	2-
	Szennyvízelhelyezés	Szennyvízhálózat fejlesztése	1+
		Befogadó terhelése	2-
	Gázellátás	Gázhálózat fejlesztés	1+
	Elektromos ellátás	Hálózatfejlesztés	1+
	Felszíni vízelvezetés	Csapadék elvezető vízhálózat fejlesztése	1+
	Hulladékgazdálkodás	Szervezett és törvényi előírások szerinti hulladékgazdálkodás, szelektív gyűjtés	1+

## 5.3.10 KÖRNYEZETI ELEMRE, RENDSZEREKRE GYAKOROLT HATÁS (A JELENLEGI ÁLLAPOTHOZ MÉRTEN)

Természeti, környezeti elemek, rendszerek érintettsége		A hatások leírása	Hatások minősítése
Talaj	átsorolás művelési ág változás	Területfoglalás, termőréteg csökkenés	1-/+
	beépítés talajterhelés	A talajterhelés módosulása, humuszletermelés, beépítettség révén jelentős beavatkozás, a teljes infrastruktúra alapján kis kockázat	1-/+
Víz	területhasználat megváltozása	A felszíni- és talajvízháztartás átalakulását idézi elő	2 =
	beépítés	Csökken: a szabad felszíni lefolyású terület. Nő: a gyors lefolyást eredményező fedett, burkolt felületek aránya, az elvezetendő csapadék és szennyvíz mennyisége, a vízigény megjelenése	2 = 1 - 1 - 1 - 1 -
Levegő	területhasználat megváltozása	Csökken a biológiailag aktív zöldfelületek nagysága, módosul a levegőterhelő anyagok összetétele	2 =
	beépítés	Növekszik a terület alap levegőterheltségének mértéke A határértékek betartása és a zöldfelületi arányok biztosítása Gázfelhasználás emissziója megjelenik Gépjárműforgalom emissziója nő	2 - 1 - 2 + 1 - 1 -
Élővilág	területhasználat megváltozása	A természetes élőhelyi környezet átalakulása, kismadarak (nyúl, róka) kiszorulása a területről	2 Ø
	beépítés	A beépítési javaslat és szabályozási elemek által biztosított biológiai aktivitás pótlása, új zöldfelületi elemek megjelenése	1 + 1 +
Zaj	területhasználat megváltozása	A környezeti zajhatások átalakulása	2 Ø
	beépítés	A környezeti alapterhelés megnövekedése, a használati és közlekedési zajhatás növekedése	1 - 1 -
Épített környezet	területhasználat megváltozása	Művi elemek és az infrastrukturális igény megjelenése	1 +
	beépítés	Kisvárosias városrész kialakulása, városüzemeltetési és fenntartási igények növekedése, terület használati értékének növekedése új zöldfelületi elemek megjelenése	1 + 1 - 1 + 1 +
Táj	területhasználat megváltozása	A természetes mezőgazdasági táj beépítésre szánt területté minősül	2 -
	beépítés	Markáns városképi elem és tömeg megjelenése, tájkarakter megváltozása	1-/1 +
Klíma	területhasználat megváltozása	A biológiai és klimatikus viszonyok megváltozása, művi elemek kitettségének és érzékenységének növekedése	1-/1 + 1 -
	beépítés	Szélviszonyok, besugárzási viszonyok megváltozása, új zöldfelületi elemek megjelenése, lokális hősziget kialakulása	1 - 1 + 2 -
Társadalom	területhasználat megváltozása	A városi népesség növekedés feltételeinek a megteremtése	1 +
	beépítés	Lakhatási feltételek, foglalkoztatás, munkahelyteremtés, megtartó képesség javulása	1 +
Gazdaság	területhasználat megváltozása	A város gazdasági növekedéséhez szüksége munkaerő elhelyezéséhez, megtartásához a fejlesztési terület biztosítása	1 +
	beépítés	A város gazdasági fejlődésének társadalmi háttérre erősödik	1 +

+ pozitív, javító; - terhelő; = szintentartó, Ø semleges

1 jelentős 2 elviselhető 3 nem jelentős 4 semleges



#### 5.4 KÖRNYEZETVÉDELMI INTÉZKEDÉSEK

A módosítás által bekövetkező környezet-igénybevétel környezetvédelmet érintő elemei a szabályozási előírásokban kerülhetnek megfogalmazásra. Alapvetően nem a módosításnak van a környezeti elemekre kedvezőtlen hatása, hanem magának a már szabályozási tervben rögzített Lk kisvárosias lakópark, vagy lakóparkok megvalósulásának! Azonban a terhelő hatások nem olyan mértékűek, amelyek veszélyeztetnék a környezeti és természeti elemek minőségét, fenntarthatóságát, a megengedett határ-, vagy küszöbértékek feletti terhelését.

Ebből eredően a módosítás miatt külön környezetvédelmi intézkedések megtétele nem szükséges, a monitoring szükségességét a konkrét beépítésekkel egyidejűleg kell meghatározni.

#### 5.5 ÖSSZEGZÉS

Összességében a módosításnak egyik környezeti elemre sincs veszélyeztető, kockázatos hatása. Az eredeti (jelenlegi) használati állapothoz viszonyítva vannak terhelő hatások, de ezek a rögzítésre kerülő szabályozás alapján kialakuló lakópark esetében szinte valamennyi környezeti elem vonatkozásában pozitív, javító hatású lesz. A tervezett tervmódosításnak így nincs környezetvédelmi akadálya.

## 6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti terve, illetve a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelete Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról dokumentációk módosítása válik szükségessé, amennyiben az Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja és elfogadja a jelen tanulmánytervben vizsgált változásokra irányuló kezdeményezéseket.

Az *Acsádi úti lakópark telepítési tanulmányterve* konkrétan a címben meghatározott helyrajzi számú telkekre vizsgálta a telepítést, azonban a távolabbi környezetbe illeszkedésénél megfontolandó a környező telkeken található építési övezetek módosítása is. A hatályos DÉSZ tartalma szerint a területen található laza kertvárosias jellegű övezet (Lke-L/32) és zöldterületek és közterek övezet is (Kt-Zkk/1). A zöldterületek és közterek övezet a létesítendő I. számú főútvonal környezetében található, mely a jelenlegi állapotában még mezőgazdasági terület, bármiféle építési tevékenység érintettsége nélkül. Önkormányzati döntésre a területen egységes övezeti besorolás irányzata válik szükségessé, beékelődött telkek megléte nélkül.

### 6.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

- **Átlagosnál jobb minőségű termőföld (Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása)** - a területen található átlagosnál jobb minőségű termőföld jelző a jelenlegi tervdokumentáció 5.3.3 pontjának Talajállapot bekezdésében részletezett okokból csak a felső humuszrétegre vonatkozik, amely újrafelhasználása megoldható.

A hatályos TSZT tartalma szerint a lakópark területe átlagosnál jobb minőségű földként van nyilvántartva, azonban a korábbi szabályozási terv készítése kapcsán már beépítésre szánt területté lett nyilvánítva. A határozat ellen sem a Földhivatal, sem az Állami Főépítész kifogást nem emelt. Az elfogadott DÉSZ után a tulajdonos hatásköre a művelés alól való kivétel.

A Kt-Zkk beépítési övezet az I. rendű főútvonal miatt került meghatározásra. Amennyiben a főútvonal áthelyezésre kerül, a zöldterületi rész is áthelyezésre kerül. Jelen viszonylatban a zöldterületi övezet nem releváns.

- **Tervezett I. rendű főút** - a jelenlegi Településszerkezeti Terv szerinti I. rendű útvonal megvalósult állapota még nincs jelen. A főútvonal tervezett állapotát szükséges a közmű tervek alapján áthelyezni a 120 kV-os légvezetékű főelosztó hálózat biztonsági övezetébe. A főútvonal áthelyezésének dokumentációját jelen tanulmány nem dolgozza ki.

### 6.2 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A dokumentációban ismertetésre került telkekre tervezett ingatlanegyüttes a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatának alapvető elképzeléseivel összhangban marad továbbra is, a területfelhasználás kiszabályozása a megfelelő, komfortos életteret emeli.

#### JAVASOLT MÓDOSÍTÁS:

A beépítésre vonatkozó övezeti besorolás a fejlődő város, a tervezett főútvonal vonatkozásában **külső városi kisvárosias lakóterületi övezetbe** való besorolása javasolt. A kisvárosias lakóterület alacsony intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A tervezett beépítési paraméterekkel rendelkező építési övezet nem található meg a hatályos DÉSZ rendeletben.

A jelenleg a területen lévő Lke-L/32 megszűnik és helyette az újonnan létrehozott, Lk-K/.. övezeti besorolás lesz érvényben a dokumentációban vizsgált helyrajzi számú telkekre, illetve a keleti - északi - nyugati oldalon lévő szomszédos telkeken.

Ennek következtében a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletének 40. §-a kiegészül az új övezet paramétereivel, melyek a következők:

- a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m<sup>2</sup>
- a beépítési mód szabadonálló
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,5 m
- a zöldfelület legkisebb mértéke 40%
- a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 1,6

Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó
Lk-K/..	1000	szabadonálló	40	-	12,5	40	1,6

A külső városi kisvárosias lakóövezeti besorolásra vonatkozó jogszabály javasolt pontjai a következők:

- *Az építési övezetek területén a lakó rendeltetésen kívül az újonnan létrehozott Lk-K/.. övezetben*
    - a) kereskedelmi, szolgáltatói,*
    - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
    - c) kulturális, közösségi szórakoztató,*
    - d) igazgatási, iroda*
    - e) sport*
- rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.*

## 7. TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁS













