

**DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROSPOLGÁRMESTERI HIVATAL
VÁROSTERVEZÉSI OSZTÁLY**

Debrecen, Piac utca 20.sz. ☎(52) 511-513, (52) 511-400, fax.: 511-575

e-mail: foepitesziroda @ph.debrecen.hu

**Debrecen 22. számú vrk. Balmazújvárosi út – Tócsó-csatorna – 17240/21 hrsz-ú terület
– 17242 hrsz-ú út –17235/11 hrsz-ú terület által határolt területrészt érintő
településrendezési terv módosítását megalapozó**



Törzsszám: VO-7/2014

Felelős tervező:

Gábor István
okl. építészmérnök
településrendező tervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT-09-0036

Nagyhaju Attila
okl. településmérnök
településrendező tervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT-09-0637

Tartalomjegyzék

Előzmények

Az érintett terület rövid bemutatása

A terület és környezetének vizsgálati bemutatása

A módosítás során elérendő célok összegzése

Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A javasolt változás (módosítás) infrastrukturális igénye, fejlesztése

A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

2014.november

Előzmények

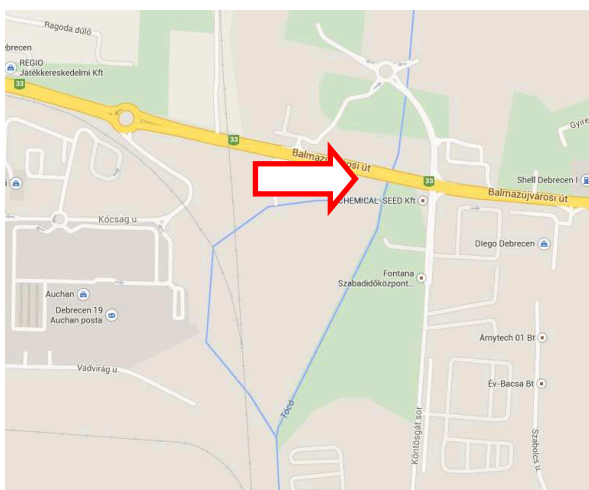
Debrecen, 22. számú vrk. Balmazújvárosi út – Tócsó-csatorna – 17240/21 hrsz-ú terület – 17242 hrsz-ú út – 17235/11 hrsz-ú terület által határolt területrészt érintő településrendezési terv módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv a Suzuki Stop Autóház Autó Alfa I. Zrt. ügyvezetője Horváth Sándor és a Kalydi Kft. ügyvezetője Kalydi Zsigmond, mint érintett tulajdonosok megrendelése alapján készült.

A módosítási igény:

a Kalydi Kft. esetében a 17235/25 hrsz-ú telephelyét érintően az utcaszabályozás mértékének csökkentése, a Suzuki Stop Autóház Autó Alfa I. Zrt. esetében a 17245/3 hrsz-ú telephelyét pontosabban az előtte lévő 19344/2 és a 19344/5 hrsz-ú ingatlanokat érintően. A módosítási igény lényegi eleme a II. rendű közlekedési célú közterület módosítása.

Az érintett terület rövid bemutatása

A módosítással érintett terület a város központi belterületének nyugati negyedében a Balmazújvárosi út és a Köntösgátsor utca, valamint a Tiszaöldi vasútvonal közötti területreszen a Nyugati Iparterülettől (volt Házgyár) keletre helyezkedik el a 33.számú főút belterületi szakaszának közelsége révén jó várostestbeli pozícióval. (1.sz. ábra)



1.sz. ábra



2.sz. ábra

Debrecen településszerkezeti tervét Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 124/2001. (VI. 21.) Kh. számú határozatával állapította meg. A hatályos településszerkezeti terv szerint a tervezési terület beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület.(Gk) **A településszerkezeti tervet nem kell módosítani.** 2.sz. ábra



A településszerkezeti terv alapján elkészült helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 8/2003. (V. 23.) Kr. számú rendelettel fogadta el. A szabályozási terv és a helyi építési előírások alapján a módosítással érintett ingatlanokra a kisvárosias lakóterületre vonatkozó építési övezeti előírások érvényesek. 3.sz. ábra **Az övezeti kód: Gk 612964.**

A terület és környezetének vizsgálati bemutatása

A módosítási igény a helyi építési szabályzat rajzi mellékletének a módosítását vonja maga után, pontosabban a közterület határ pontosítását azaz a szabályozási szélesség korrigálását igénylő beavatkozást jelent.



Beépítési karakter jellemzői (tervezési területen belül és környezetében)

Jellegzetes gazdasági „szolgáltató” karakter ahol szabadonálló, földszint, földszint + 1.emelet kialakult beépítés a jellemző.

morfológia: a tervezési területen belül jellemzően a 33.számú főút mentén jelennek meg beépítések TTL Szőnyegáruház csarnok épülte, a Renault autószerelő, Suzuki Stop autóháza egyemeletes szalon és szervíz épülete, a volt Opel autószerelő földszintes lakóépületszerű épülete, a volt FONTANA Szabadidő Központ épülete jelennek meg.

telekalakítás: 2300-15000 m² közötti telekméretek találhatók.

épület elhelyezés: előkertes, szabadonálló beépítés.

épület: jellemzően csarnoképület. Lapostetős vagy kis hajlásszögű nyeregtetős, ill. földszintes ill. földszint + 1 emelet + tetőtér magastetős kialakítású épület alkotják az épített környezeti elemeket.

épületmagasságok: a terv területén a jellemző szintszám földszint és 1 emeletnek megfelelő magasságok.

közterületek: teljes közművesítettség mellett, a tervezési területen belül hagyományos megjelenésű burkolattal ellátott 2x2 sáv + kerékpárút – Balmazújvárosi út, 2x1 sáv – Köntösgátsor utca

Funkció vizsgálat: A telektömbön belüli funkciók vegyes képet mutatnak, jellemzően kereskedelmi funkció ill. intézményi szabadidős funkció a tervezési területtől délre beépítetlen területek vannak jelen.

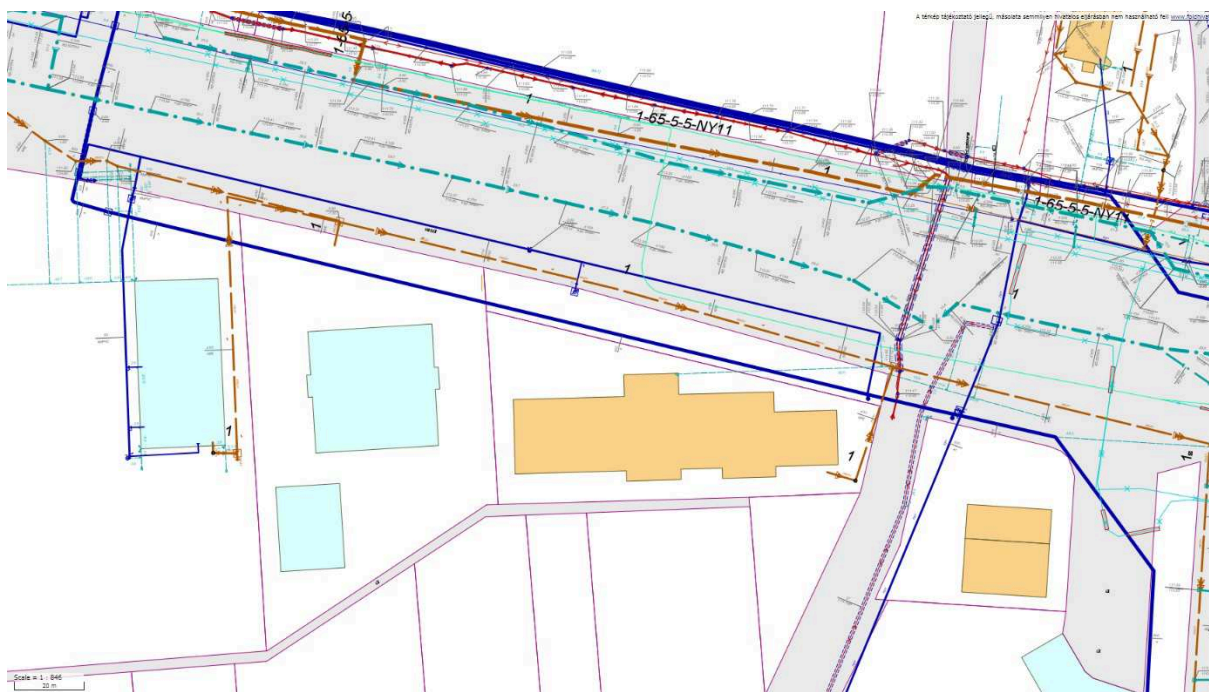
Beépítettség: A környék hatályos terv szerinti beépítettségét vizsgálva megállapítható, hogy pl. a Nyugati Ipari park területén nagyobb telekterületekhez tartozóan 50%-os beépítettség, az északra lévő Decathlon sportáruház területén és a Vízmű telephelyén 60%-os beépítettség van rögzítve.

Zöldfelület: A jelenlegi beépítéseket vizsgálva megállapítható az is, hogy a telekhasználat révén (épület+burkolt felületek nagysága) nem biztosított a 50%-os beépítettséghez szabályozott 30%-os zöldfelület sem. Néhány utcaszakaszon tapasztalható, hogy a gondozott egységes zöldfelületet megbontják a közterületi zöldfelület terhére megvalósított burkolt felületek. A közterület melletti fasor hiányos.

Közlekedés: a terület közlekedési rendszere kialakult, a feltárás az országos főút funkciójú Balmazújvárosi úton ill. a vele párhuzamos szervíz úton valamint a gyűjtőút funkciójú Köntösgátsor utcán át biztosított. A területen problémát jelent a parkolás, melyet a szolgáltatásokat igénybevevők többsége a közterületen old meg, mely sok esetben a zöldfelület csökkenésével jár együtt.



Közmű ellátás: a terület közműellátottsága teljes. fontos vizsgálni a területen lévő közműveket a terület közműtérképén, jól látszik, hogy a tárgyi ingatlanokon a jelenlegi szabályozott közterületen egy vízvezeték halad.



A módosítás során elérendő célok összegzése

A vizsgálatok során megállapítható, hogy a kialakult állapot nem feleltethető meg a jelenleg rögzített szabályozásnak, a telekalakítások és a telekre előírt zöldfelület szempontjából sem.

A módosítás célja az érintett területen egyrészt a kialakult állapotnak és használatnak megfelelő szabályozás rögzítése, mely lehetőséget ad a későbbiekben a szabályozási megfeleléség számonkérésére is. Szigorúan érvényesülnie kell a környezeti, városképi érdekeknek. Ezen módosítással egységes építési telekhasználati jog alakul ki a területen.

Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A szabályozási terv módosítási javaslata szerint, a módosítással érintett területen a rögzített kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gk) zóna megmaradó építészeti karaktere, kategóriája, beépítési módja, teleknagysága, építménymagassága, beépítési % -a, az ehhez tartozó zöldfelület mértéke 30% változatlan marad.

Az I. és II. rendű közterületek övezet határa módosul, mely hatással van a közterületek szabályozási szélességének, nyomvonalának nagyságának rögzítésére is.

Az övezeti kód: Gk 612964.

- a Gk betűjel a kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna jele,
- az első szám az építészeti karakter (6) egyéb;
- a második szám (1) nem kialakult kategória;
- a harmadik szám a beépítési mód (2) szabadonálló általános;
- a negyedik szám a megengedett legkisebb építési telek nagysága (9) 4000m²;
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (6) = 50 %;
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasság (4) 7,0-9,5 méter.

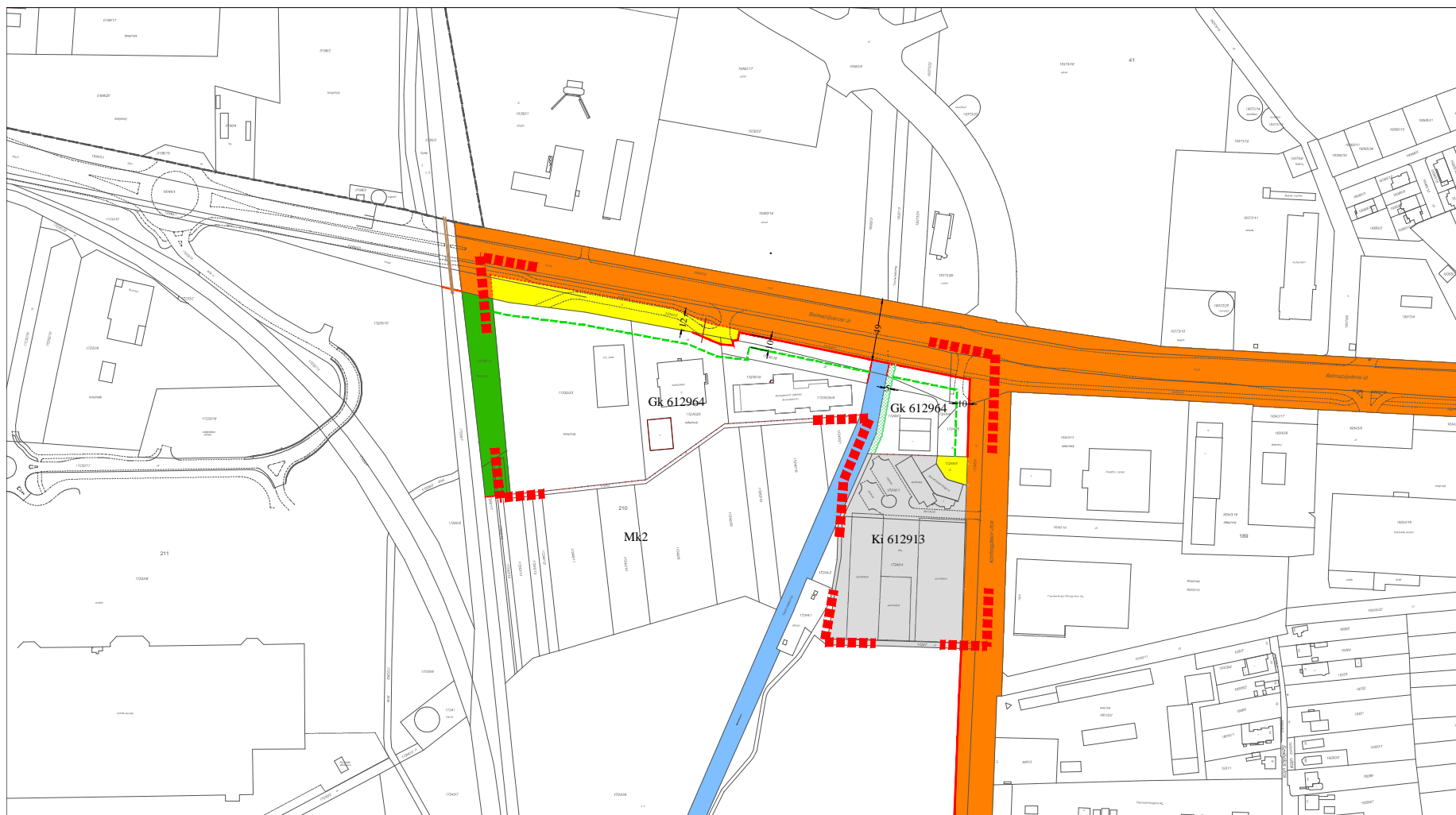
A javasolt változás (módosítás) infrastrukturális igénye, fejlesztése

A területen többletbeépítés nem jelenik meg, így a javasolt módosítás révén infrastruktúra fejlesztési igény nem jelenik meg.

A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

Tekintettel arra, hogy a területen valamennyi telek beépült, és jelentős többlet fejlesztés nem jelenik meg, így negatív irányú környezeti hatás nem várható. A telkek terhelése nőhet a növelt beépítési % révén, de a közterületi és magánterületi zöldfelületek gondozottsága ezt ellensúlyozza.

Debrecen, 2014. november hó



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Felelős tervező:

Gábor István
okl. építészmérnök, településtervező TT-09-0036

Nagyhaju Attila
okl. településmérnök, TT-09-0637

meglévő telekhatár, hrsz, épület

tervezési terület határa

szabályozási vonal

építési övezeteket elválasztó határvonal

javasolt telekhatár

előkert határa

szabályozási szélesség

Gk 612974 hatályos építési övezeti kód

telken belüli fásítási kötelezettség

különleges intézményi zóna

Egyéb (vízgazdálkodási) célú közterület

I. rendű közlekedési célú közterület

II. rendű közlekedési célú közterület

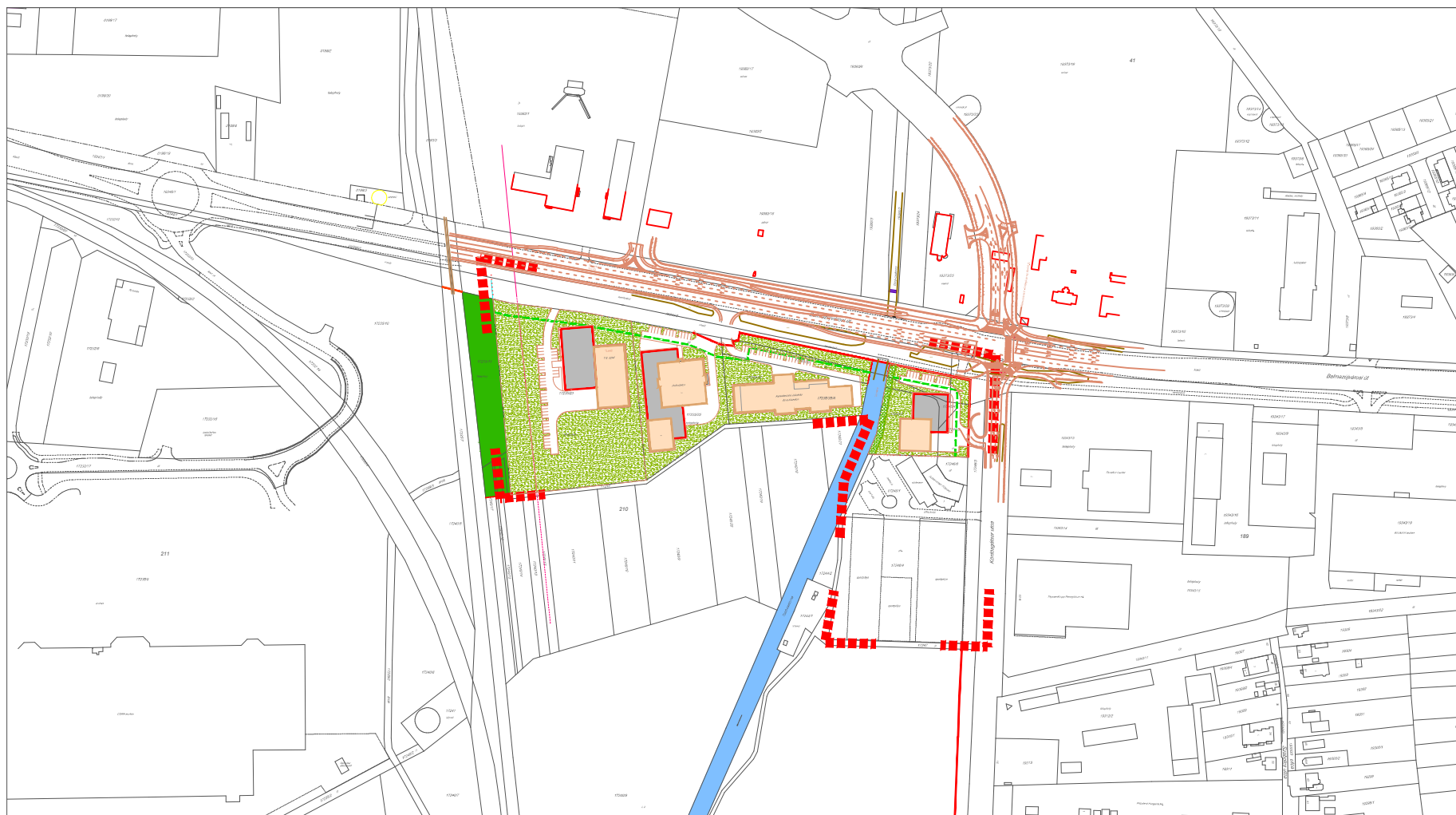
I. rendű nem közlekedési célú közterület

Gk 612964-építési övezeti kód

építménymagasság értéke 7,0-9,5méter
megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50%
megengedett legkisebb építési telék nagysága 4000m²
beépítési mód - szabadonálló általános
építési övezet - nem kialakult
építészeti karakter megnevezése - egyéb
rendeltetési zóna megnevezése - Gk kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Debrecen, 22.vrk. Balmazújvárosi út - Tócsa-csatorna -17240/21 hrsz-ú terület - 17242 hrsz-ú út - 17235/11 hrsz-ú terület által határolt területrészt érintő szabályozási terv javaslata M=1:4500

TR/sz

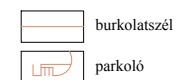
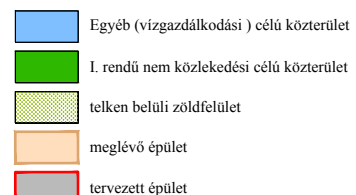


Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Felelős tervező:

Gábor István
okl. építészmérnök, településtervező TT-09-0036

Nagyhaju Attila
okl. településtervező, TT-09-0637



Debrecen, 22.vrk. Balmazújvárosi út - Tócs-csatorna -17240/21 hrsz-ú terület - 17242 hrsz-ú út - 17235/11 hrsz-ú terület által határolt területrészét érintő szabályozási terv javaslata M=1:4500

TR/bcép