

**DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL  
FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

4024 Debrecen, Piac utca 20. sz.

☎ (52) 511-513, (52) 511-400, fax.: 511-575

e-mail: [foepitesziroda@ph.debreceen.hu](mailto:foepitesziroda@ph.debreceen.hu)



Debrecen, Mikepércsi út – 0532/2 hrsz-ú út – 0530/22 hrsz-ú út – 0537/4 hrsz-ú út által határolt területet érintő  
településrendezési eszközök módosítását megalapozó

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

**Törzsszám: FI-10/2017**

Ügyiratszám: TERV- 152406 /2017.

**Felelős tervező:**

A blue ink signature of Gábor István.

Gábor István

okl. építésmérnök

településrendező tervező

a Magyar Építész Kamara tagja TT-09-0036

**Tartalomjegyzék**

**Előzmények**

Az érintett terület és környezetének bemutatása

Adottságok, lehetőségek a környezet vizsgálati bemutatása

A módosítás során elérendő célok összegzése

Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására M=1:3.000 Tan/sz

A javasolt változás (módosítás) infrastrukturális igénye, fejlesztése

A javasolt változás (módosítás) környezeti (és vizuális) hatásai

A rendezési terv módosítását és a telekhasználatot befolyásoló tényezők

2017. október

## Előzmények

Debrecen, Mikepércsi út – 0532/2 hrsz-ú út – 0530/22 hrsz-ú út – 0537/4 hrsz-ú út által határolt területet érintő településrendezési eszközök módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv a „GSV” Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság, továbbiakban, mint Célmegvalósító (székhely: 4034 Debrecen, Vámospercsi u. 37., képviseli: Gulyás János ügyvezető) fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében készült. A módosítással a Mikepércsi út mentén lévő, a célmegvalósító ügyvezetőjének tulajdonát képező 0530/75 hrsz-ú ingatlan, és a 0530/24, 0530/25 hrsz-ú idegen tulajdonú és a 0530/22 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok érintettek.

### A módosítási igény:

A tulajdonos a jelenleg is működő raktározási tevékenységét kereskedelmi-szolgáltató tevékenységgel kívánja bővíteni, egyben a terület kihasználatlan nagyobb részét telephelyek kialakításával fejleszteni, ehhez szükséges a településrendezési eszközök módosítása. A fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a jelenlegi egyéb ipari gazdasági terület területfelhasználás kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul.

Jelen esetben olyan mértékű módosításról van szó, mely a hatályos településrendezési eszközök közül mind a 124/2001. (VI.21.) Kh. számú határozattal megállapított településszerkezeti terv, mind a 8/2003. (V.23.) Kr. rendeletével elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását jelenti.

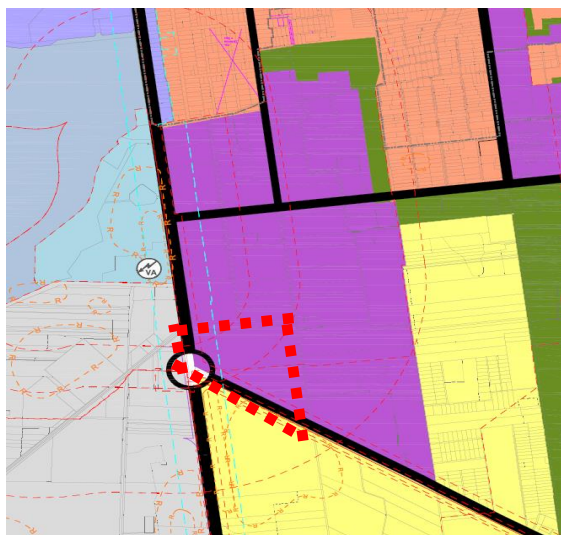
### **Az érintett terület és környezetének bemutatása /Településrendezési eszközök szempontjából/**

A jelen terv területe Debrecen központi belterületétől délre helyezkedik el, a Mikepércsi út (47.sz. főút), mint országos főút közelsége révén (tervezési terület nyugati határa) jó várostestbeli pozícióval. A hatályos településszerkezeti terv szerint e terület területfelhasználási besorolása egyéb ipari gazdasági terület (Ge).

A helyi építési szabályzata és szabályozási terv a tervezési területet is magába foglaló Hosszúpályi út és a kerekestelepi lakóterület közötti területre szabályozási terv készítését írja elő.

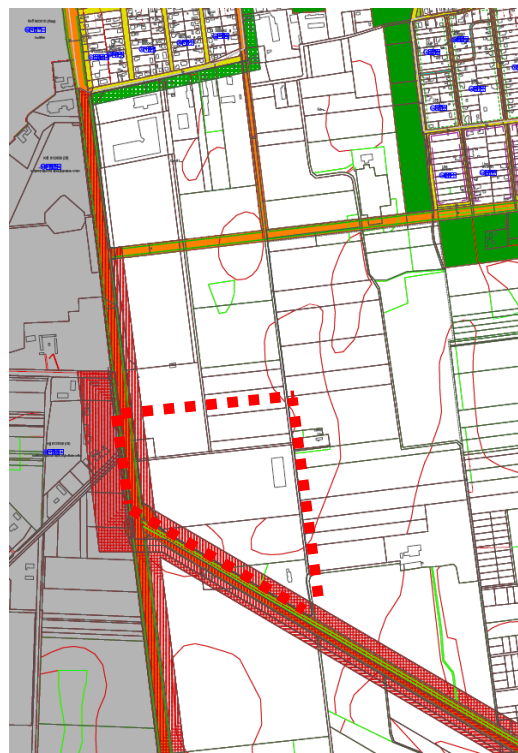
Az Önkormányzat döntése értelmében egy kisebb területrészre készül el jelen szabályozási terv, melyet a Mikepércsi út Hosszúpályi út csatlakozásánál megvalósuló körforgalmi elágazás tár fel.

A módosítással érintett területen kívül jelenik meg a településszerkezeti terv, mind a helyi építési szabályzat és szabályozási terven rögzített a 47. sz főút és a Monostorpályi út közötti 30 m szabályozási szélességű települési főút az un. Szeged utcai nyomvonal..



*tervezési terület határa ■■■■■■*

*a hatályos településszerkezeti terv és a hatályos  
szabályozási terv részlete*



## Adottságok és lehetőségek vizsgálata

A módosítással érintett terület Debrecen déli, külterületi részén fekszik, a Déli Gazdasági Övezet határa mentén. Gépjárművel jelenleg csak a Hosszúpályi út (4808 sz. országos mellékút) felől 0537/4, 0530/22 hrsz-ú dűlőútról közelíthető meg. A 0530/75 hrsz-ú ingatlan közterületi kapcsolata a Mikepércsi útról is biztosított. A Mikepércsi úti körforgalmi csomópont megvalósulása után az a tervezési terület is innen tárható fel.

A tervezési terület határát jelentő Mikepércsi úton tömegközlekedés biztosított.

Jelenleg a tervezési területen belül a 0530/75 hrsz-ú ingatlanon lévő csarnoképület 2400m<sup>2</sup>, még a 0530/25 hrsz-ú ingatlanon egy 325 m<sup>2</sup> alapterületű lakóépület áll. Mindkét épület szabadonálló beépítésű.

A tervezési területtől keletre egy telephely (hrsz. 0537/3) és egy lakott tanya (hrsz.0537/2) található. A Hosszúpályi út túloldalán is egy lakóépület áll (hrsz.: 0524/4). A tervezési területtől északra a 0530/27 hrsz-ú ingatlanon az Euroaszfalt Kereskedelmi Kft építőanyag előállító telephelye található.

A terület közvetlen környezetében több kivett művelésű telek található, de a tervezéssel érintett területen belül is és környezetének többségében még művelés alatt állnak a telkek (hrsz. 0530/24 szántó és hrsz. 0530/25 egy rész gyümölcsös).

A jelenlegi telekméretek a tervezési területen belül 7,7 ha, 3,5 ha 1,6 ha.

A területrészt érintően régészeti érintettség van jelen, művi értékek a tervezési területen és környezetében nem találhatók.

Természetvédelmi és tájképvédelmi érdek a tervezési területet nem érinti.

Környezetvédelmi érdekről jelen tervelőkészítési fázisban a terv kidolgozójának nincs tudomása.



*a 0530/25 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóépület*

**épületmagasságok:** a tervezett területen a jellemző szintszám földszint a lakófunkció esetén a gazdasági tároló funkció esetén 9,5m.

### **Közmű ellátás:**

A tervezési területet érinti a város déli, 22 kV-os légvezeték hálózata, melynek oszloptrafói közül a 0530/22 hrsz-ú úton lévő transzformátor (32378 sz.) van a legközelebb. A terület elektromos energiaellátása biztosítható erről az elosztóhálózatról.

### **Ivóvíz ellátás**

A Mikepércsi út ivóvízgerinc hálózatának fejlesztése jelenleg is folyik, a DDGÖ ivóvíz ellátását ez a gerincvezeték biztosítja. (A tervezéssel érintett terület tűzoltási vízigénye jelen tervi szinten még nem mért.)

### **Szennyvíz elvezetés**

A gazdasági területtől É-ra, a város felé a Mikepércsi út Ny-i oldalán kb. 100 m-re a DDGÖ leendő közmű központjától üzemel a városi szennyvízelvezető rendszer VII. sz. főgyűjtő csatornájának végátemelője, amely a szennyvíztelepre továbbítja a szennyvizet. Ebbe a végátemelőbe csatlakozik a város K-i részének főgyűjtő csatornája DN 800 mérettel. Ebbe a főgyűjtő csatornába van bekötve a Mikepércsi út K-i oldalán egy DN 280 méretű nyomott szennyvíz vezeték, amely Mikepércs irányából szállítja a szennyvizet.

### **Felszíni vízelvezetés**

A terület vízrendezési és öntözési szempontból a 48. sz. Keleti-főcsatorna menti belvízrendszeren belül a 48b Kösely belvízöblözetben helyezkedik el.

A területtől DK-re halad keresztül a Kondoros csatorna, amely Debrecen keleti részének csapadékvíz főgyűjtője.

A 47. sz. főút K-i oldalán a közelmúltban kerékpárút épült meg, ezzel együtt nyílt burkolt csapadékvíz csatorna is.

A tervezési területen üzemelő közfunkciójú csapadékvíz elvezető csatorna nincs.

A terület sík, enyhe lejtéssel D-DK irányban.

### Gázellátás

A terület vezetékes gázellátása csak a Mikepércsi úton megvalósuló DDGÖ-t ellátó DN 315 6 bar nagyközép nyomású földgáz vezeték kiépítésével biztosítható, vagy önálló vezeték kiépítésével.

### Hírközlés

A Magyar Telekomnak a Mikepércsi út (47-es fkl. út) mellett halad a Debrecen – Berettyóújfalú viszonylatú az országos gerinc hálózat részét képező optikai kábele. Igény esetén bármilyen fejlesztést meg tud valósítani a szolgáltató, akár az ellátási biztonság növelése érdekében kétirányú megcsatlakozást is.

### A módosítás során elérendő célok összegzése

A módosítás célja a Mikepércsi úti csomópontban az ellátó, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkció fejlesztése, mely alkalmas lehet a Mikepércsi út túloldalán megvalósuló ipari és logisztikai telephely tevékenység kiszolgálására is. Szigorúan érvényesülnie kell a környezeti, városképi érdekeknek, hiszen a terület „városkapu” funkcióval bír és nagyon fontos szerkezeti jelentőségű úthálózati elemek (Mikepércsi út, Hosszúpályi út) közelében fekszik, a körforgalmi csomópont súlyponti elemét is képezi megjelenés szempontjából.

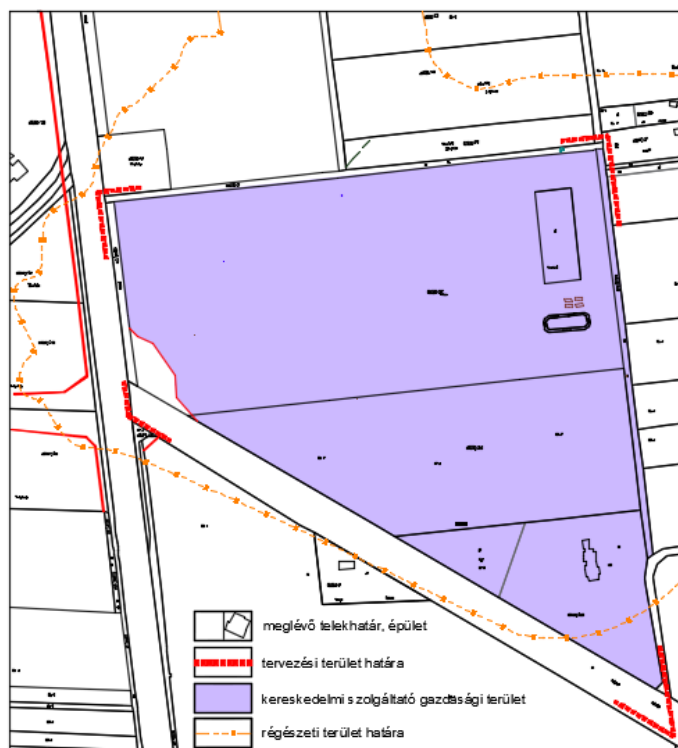
### Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

Az érvényben lévő településszerkezeti terv a tervezési területen belül egyéb ipari gazdasági terület (Ge) területfelhasználást határoz meg.

A településszerkezeti tervmódosítás javaslata szerint: A módosítással érintett területen belül (jelenleg 3 telek vonatkozásában) kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági terület (Gk) területfelhasználás kerülne rögzítésre.

Területfelhasználás területi változása

Sajátos használat megnevezése	Területfelhasználás szerinti bruttó területnagyság	
	érvényben lévő szerkezeti terv szerint	szerkezeti terv módosítási javaslata szerint
egyéb ipari gazdasági terület (Ge)	13,03 ha	0 ha
kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági terület (Gk)	0 ha	13,03 ha
<b>Összesen:</b>	<b>13,03 ha</b>	<b>13,03 ha</b>



a településszerkezeti terv javaslata

## Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az egyéb ipari gazdasági zóna, kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági zónára módosul, a beépítési paraméterek most kerülnek rögzítésre, jelenleg a mezőgazdasági korlátozott használatú Mk-2 zónára vonatkozó előírások érvényesek.

A javasolt építési övezeti kód: **Gk 612965.**

- 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) min.4000m<sup>2</sup>;
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (6) = 50 %; zöldterület 30%.
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasság (5) = 8,5 – 12,5 méter.

A szabályozási javaslatot a Tan/sz tervlap tartalmazza.

## A javasolt változás (módosítás) infrastrukturális igénye, fejlesztése

A közműfejlesztések megvalósítása a tervezési feladat része, így a keletkező csapadékvíz elvezetés vagy visszatartás kidolgozása is jelen feladat részét képezi. A tervezési területet feltáró kiszolgáló úthálózatra vonatkozó javaslati megoldás a beépítési terven kijelölésre került, a Célmegvalósítóval történt egyeztetés eredményeként.

## A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

A módosítás révén negatív irányú környezeti hatások elkerülése mindenképp indokolt.

Változások	
településhálózati és tájhasználati változás	Új csomóponti elem jelenik majd meg, de nem jelen módosítás eleme, a hatályos terv ezen elhatározást már tartalmazza. Jelen használatához képest tájhasználati változás az épített környezeti elemek tekintetében fogalmazható meg
településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi, zöldfelületi változás	területfelhasználás változása Ge-Gk, beépíthetőség 50% a kötelező zöldterület 30% lesz
infrastrukturális változás	a terület ellátásához szükséges mértékben tervezett
népesség, életmód, társadalom, kultúra változása	jelen módosítás keretei között nem értelmezhető (gazdasági besorolás)
Hatások - elemzése	
településhálózati következmények	változás nincs hatással
természeti, táji hatások	természeti táji elemek vonatkozásában a módosítás nincs hatással
a településképfeltárulásának változásai	a rendeltetési zóna kialakulásával pozitív irányú
régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának bemutatathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei	a rendelkezésre álló adatok alapján a tervezési területet érint régészeti érdek
térbeli rendszerek alakulása <ul style="list-style-type: none"><li>• Mozgás (térbeli áramlások, migráció,)</li><li>• Hálózatok (kommunikáció, közlekedés, infrastruktúra)</li><li>• Csomópontok (a településhálózat)</li><li>• Hierarchiák (központi funkciók, alá-fölé rendeltség)</li><li>• Regionális egységek. Komplex egységek.</li><li>• Diffúzió (A sokirányú terjedés, növekedés, agglomerációk kialakulása).</li></ul>	a körforgalmi csomópont a forgalom változását jelenti, amely a hatályos terv alapján is megvalósul, új központképző elem nem jelenik meg, új hálózati irány kialakulása nem indokolt, agglomerációra ható növekedés nem értelmezhető
településkarakter változásának hatásai	változás nem tervezett
környezeti terhelések	többletterhelés a hatályos tervhez képest nem jelenhet meg A terület terhelése csak a jelen állapothoz képest nőhet, de a telkek kötelező zöldfelületeinek valós zöldfelületi értékén történő használata és gondozottsága valamint a parkolási problémák (kereskedelmi egységeknél telken belüli elhelyezéssel az előírt minimális zöldterület betartásával) megoldása révén a közterületi zöldfelületek kialakítása (utcai fásor) ellensúlyozhatja. Jellemző környezeti terhelés a 47.sz. főút és a Hosszúpályi út forgalma és a meglévő útépítő telephely, ami adottság.



## A rendezési terv módosítását és a telekhasználatot befolyásoló tényezők

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitás szinten tartását számítással nem szükséges igazolni.

### Területrendezési meghatározottságok

Térségi területfelhasználás tekintetében a tervezési területen módosítással érintett terület – jelenleg is beépítésre szánt területként – csak városias települési térséget érint.

### Országos és térségi övezeti tervek:

Országos övezetek szintjén az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXXVI. törvény (továbbiakban: Tftv.), a térségi övezetek szintjén jelen elemzés a 13/2010. (IX.17.) Ör. rendelettel jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: MTrT) alapján készült.

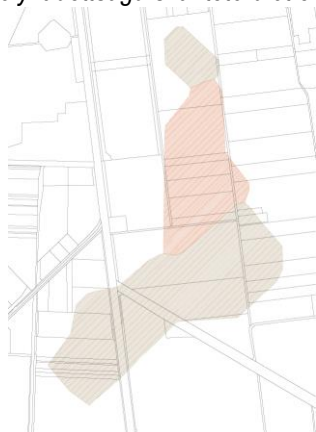
- az ökológiai hálózat övezete – **nem érinti a tervezési területet** – a környezetében a 47. sz. főúttól nyugatra van érintettség.
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete – **érintett a tervezési terület** – de új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre
- jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete – **érintett a tervezési terület** – de új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete - a korábbi adatszolgáltatás alapján **nem érinti a tervezési területet**
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete – **nem érinti a tervezési területet**
- országos vízminőség-védelmi terület övezete – **nem érinti a tervezési területet**
- nagyvízi meder övezete - **nem érinti a tervezési területet**
- kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete - **nem érinti a tervezési területet**

MTrT övezetei:

- ökológiai hálózat övezete - magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezete - **nem érinti a tervezési területet**
- erdőtelepítésre alkalmas terület övezete - **nem érinti a tervezési területet**
- ásványi nyersanyagvagyon terület övezete – **teljes igazgatási terület érintett**
- rendszeresen belvízjárta terület övezete - **nem érinti a tervezési területet**
- honvédelmi terület övezete - **teljes igazgatási terület érintett**

Az alábbi – OTrT szerinti - országos övezeti tervlapok érintik a tervezési területen megjelenő módosítást:

kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

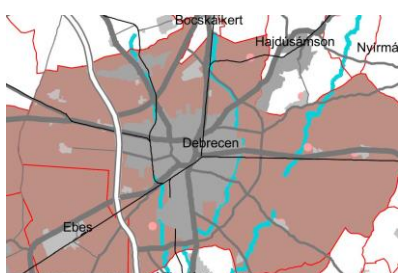


kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

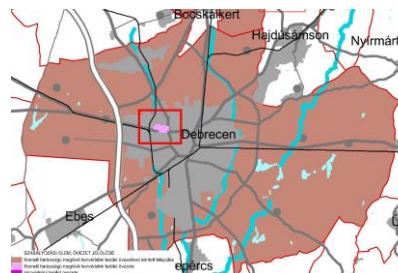


Az alábbi MTrT szerinti Megyei övezeti tervlapok érintik a tervezési területen megjelenő módosítást:

ásványi nyersanyag-vagyon terület övezete,



a honvédelmi terület övezete

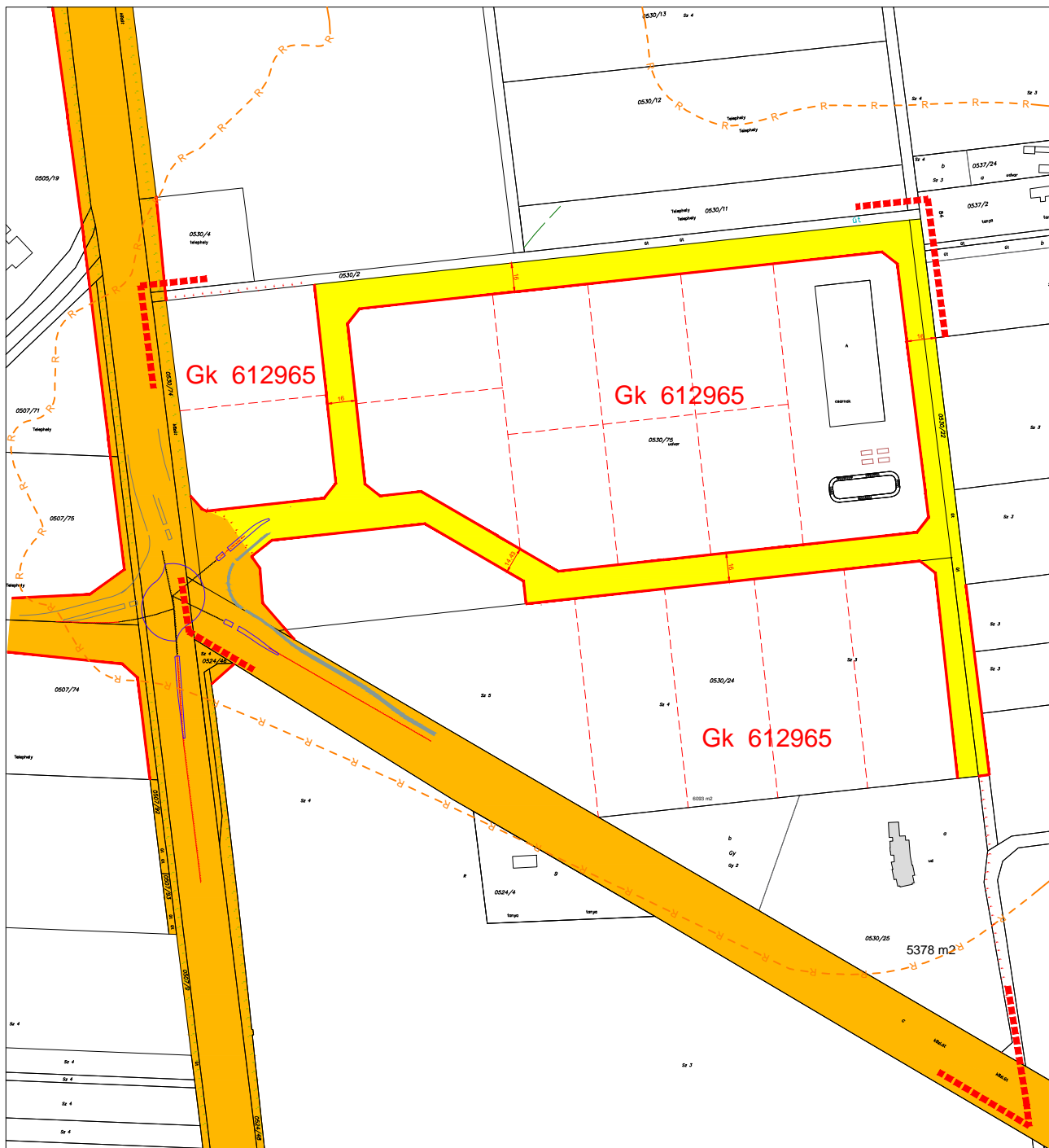


## Beépítési javaslat

A tervezéssel érintett telektömb csak részben beépült (2, ill. 3%). Jelenleg a terület nem rendelkezik építési jogot megállapító szabályozási tervvel. A fejlesztés során a Mikepércsi úti körforgalom 5. ágaként kap feltárási lehetőséget a területrészt. A beépítés révén a rögzített 50%-os beépíthetőséghez tartozó 30%-os zöldfelületet biztosítani kell, csak úgy, mint a zónára előírt telken belüli gépjármű elhelyezést is.

### A területrészt beépítési javaslata:





Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Törzsszám: FI-10/2017.

- meglévő telekhatár, hrsz, épület
- tervezési terület határa
- szabályozási vonal
- építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület

- régészeti terület határa
- utcai fasor

#### Gk 612965 - javasolt építési övezeti kód

- építménymagasság értéke 8,5 - 12,5 méter
- megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50%
- megengedett legkisebb építési telek nagysága 4000m<sup>2</sup>
- beépítési mód - szabadonálló általános
- építési övezet - nem kialakult
- építészeti karakter megnevezése - egyéb
- rendeltetési zóna megnevezése - kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági zóna

#### Felelős tervező:

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

**Debrecen, Mikepércsi út - 0532/2 hrsz-ú út - 0530/22 hrsz-ú út 0537/4 hrsz-ú út által határolt terület szabályozási javaslata M=1:3000**

Tan/sz