

DEBRECEN TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
**- a 37. városrendezési körzet Házgyár utca, Kishatár utca, Király utca, 17216 hrsz-
ú csatorna, Harsona utca által határolt területre vonatkozó -**
egyszerűsített eljárás szerinti
MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ KEZDEMÉNYEZÉS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2018. január

DEBRECEN TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
**- a 37. városrendezési körzet Házgyár utca, Kishatár utca, Király utca, 17216 hrsz-
ú csatorna, Harsona utca által határolt területre vonatkozó -
egyszerűsített eljárás szerinti**

MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ KEZDEMÉNYEZÉS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Megbízó:

FIRE LIGHT Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

Tervező:

PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési BT.

Felelős tervező:



Palotás Lajos
Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök
vezető településtervező
TT/1 09-0127

2018. január

Tartalomjegyzék:

Előzmények

1. Az érintett terület és környezetének bemutatása – adottságok és lehetőségek
2. Beépítési javaslat
3. Javaslat a szabályozási terv módosítására
4. A változás várható infrastrukturális igényei
5. A javasolt beépítés környezeti hatása

Tan. 1 Beépítési javaslat 1:3000

Tan. 2 Szabályozási javaslat 1:3000

Előzmények

Debrecen településrendezési eszközeinek - a 37. városrendezési körzet Házgyár utca, Kishatár utca, Király utca, 17216 hrsz-ú csatorna, Harsona utca által határolt területére vonatkozó – módosítására vonatkozó kezdeményezésre vonatkozó telepítési tanulmányterv a FIRE LIGHT Kereskedelmi, Szolgáltató Kft. megbízása alapján készült.

Debrecen településszerkezeti tervét Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 124/2001. (VI. 21.) Kh. számú határozatával állapította meg.

A településszerkezeti terv szerint a – módosítással érintett - tervezési terület beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági terület.

A településszerkezeti terv alapján elkészült helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 8/2003. (V. 23.) Kr. számú rendelettel fogadta el.

A szabályozási terv a módosítással érintett területen a szerkezeti terv szerint rögzíti a beépítésre szánt területen az egyéb ipari gazdasági rendeltetésű zóna területet.

Az építési törvény 30/A. § (3) bekezdése szerint a településrendezési szerződés alapját a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (1) bekezdés szerint az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul. A településrendezési feladathoz adatok beszerzése nem szükséges, mivel a hatályos településszerkezeti terv nem módosul, a szabályozási elemek közül csak övezeti határ és övezeti jel módosul.

A terv a megrendelő által mágneses adathordozón szolgáltatott állami ingatlan-nyilvántartási alaptérkép felhasználásával készült.

Debrecen Önkormányzata a településrendezési terv módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-ának megfelelően – egyszerűsített eljárási szakaszának keretében - kezdeményezte a településrendezési terv módosításának elhatározását, általános célját és várható hatását, hogy az érdekeltek azzal kapcsolatban véleményt tehessenek. A javaslatok, vélemények ismeretében készült el a területre vonatkozó módosított szabályozásai terv.

A tulajdonos (Célmegvalósító) a fejlesztési elképzelése megvalósításához szükséges szabályozási paraméterek rögzítését kérte, mely lehetőséget ad az igényekhez jobban igazodóan a terület kedvezőbb hasznosítására.

A módosítás csak a helyi építési szabályzat 1. számú melléklete szerinti belterületi szabályozási tervlap módosítását érinti.

1. Az érintett terület és környezetének bemutatása – adottságok és lehetőségek



Légi felvétel a Házgyár utca déli - 17214/9-10 helyrajzi számú - területéről.



A Házgyár utca felől készült fotó felvételt keleti irányból nézve



A Házgyár utca felől készült fotó felvétel nyugati irányból nézve

A jelenlegi üres terület beépítése mind utcaképi, mind településképi szempontból kedvező.

3. Beépítési javaslat

A **Tan. 1** rajzszámú tervlap a tervezési terület és környéke vonatkozásában tartalmazza a telekhatárokat, helyrajzi számokat, valamint a meglévő épületeket, egyéb létesítményeket, a közlekedési hálózatot, továbbá a módosítással érintett 17214/9 és a 17214/10 helyrajzi számú telkek fejlesztési – beépítési, telken belüli közlekedési, zöldterület kialakítási - elképzeléseket.

A Házgyár utca szélesítésére és a telekalakítás a hatályos szabályozási terv szerint korábban megtörtént, így csak a két építési telek telekhasználatának meghatározása volt a feladat a Tan. 2 rajzszámú módosítás szerinti építési övezet előírása szerint.

Tervezett telekhasználat	17214/9 hrsz –ú telek	17214/10 hrsz-ú telek
- beépített terület:	3 451 m ² 15,9 %	10 056 m ² 46,2 %
- telken belüli zöldfelület:	14 878 m ² 68,3 %	6 546 m ² 30,1 %
- gépkocsi parkolóhelyek száma	39 db	56 db
A telek területe:	21 768 m ²	21 768 m ²

4. Javaslat a szabályozási terv módosítására

A módosítás során elérendő célok megvalósítása érdekében módosítani kell a szabályozási tervet, melyet a **Tan. 2** rajzszámú tervlap tartalmaz. A tervezési területen belül a módosítással érintett területen belül a módosítás az építési övezetet érinti a teleknagyság meghatározásával, a beépítettség 50%-ra és az építménymagasság 8,5-12,5 méterre történő módosításával. Ennek megfelelően módosul az építési övezeteket elválasztó határvonalat és az érintett telken belül rögzítésre kerül az építési hely.

A Ge-612965 (NYI) építési övezet szerint

- az alkalmazható beépítési mód szabadon-álló általános,
- a megengedett legkisebb építési telek nagysága 4000 m²,
- a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50 %,
- az előírt zöldfelületi fedettség min. 30 %,
- a megengedett építménymagasság 8,5-12,5 méter lehet

5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei

A 17214/9-10 helyrajzi számú ingatlanok területén csak az építési övezet változik.

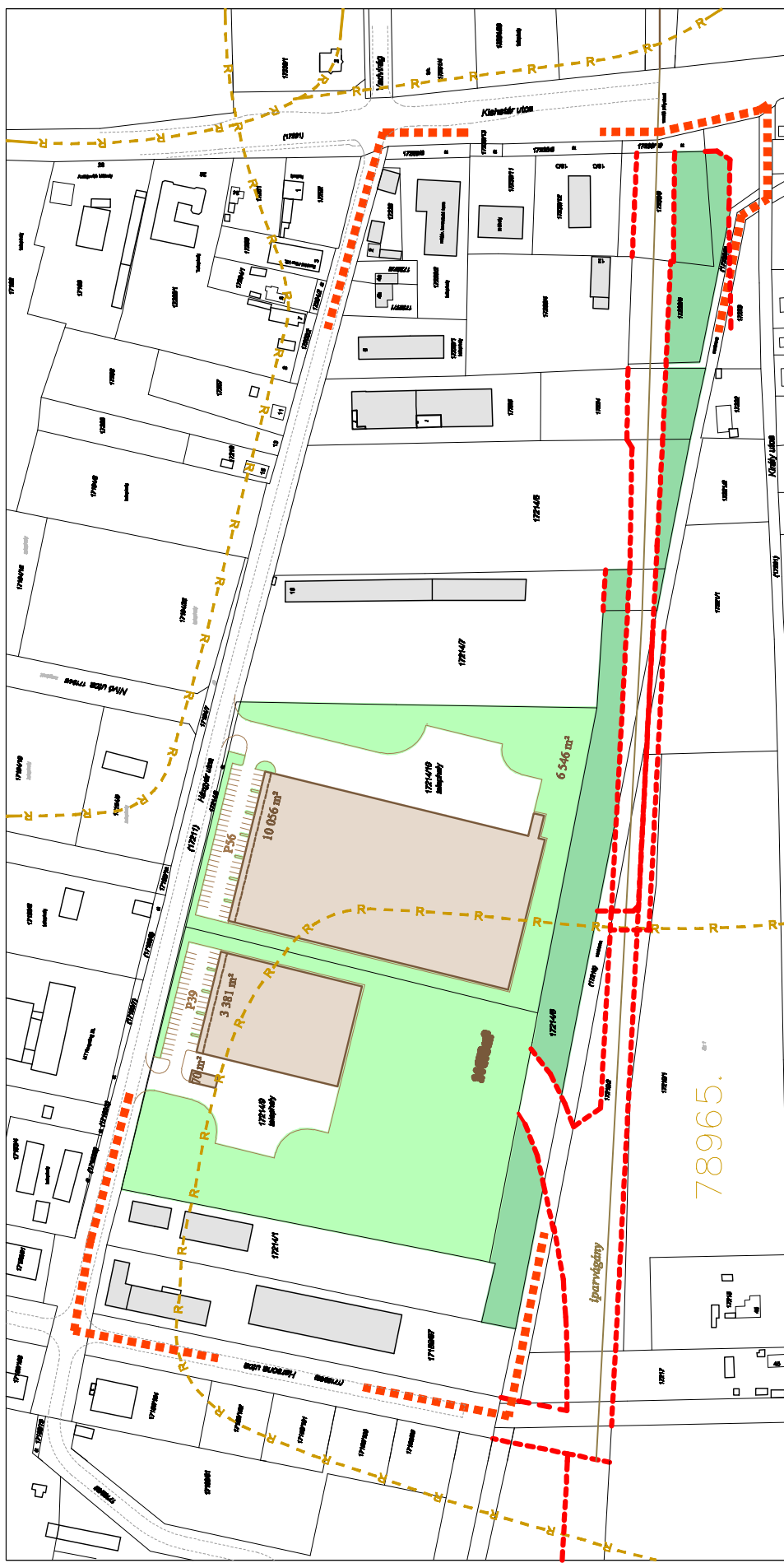
A terület teljes közművesítéssel rendelkezik, így a Házgyár utcai és a Harsona utcai csatlakozással a beépíthető terület ellátása biztosítható.

6. A javasolt beépítés környezeti hatása

A tervezési terület és azon belül a módosítással érintett terület jelenleg is beépítésre szánt terület. A módosítással érintett területen a hatályos terv szerinti beépítettség, az építménymagasság és az építési övezet határa változik.

Előzőek alapján a módosítás szerint a környezeti hatás nem változik.

Régészeti terület a tervezési területet érinti, de arra vonatkozóan valószínűleg megtörténtek az előzetes vizsgálatok. Amennyiben nem, vagy csak részlegesen, úgy azt el kell végeztetni.



Készült: számítógéppel, az állami alapadatok felhasználásával

Tervező:

PALOTÁS Számítástechnikai és Tervezési BT.

Feladós tervező:



Palotás Lajos
Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök
vezető településtervező
TT/1 09-0127

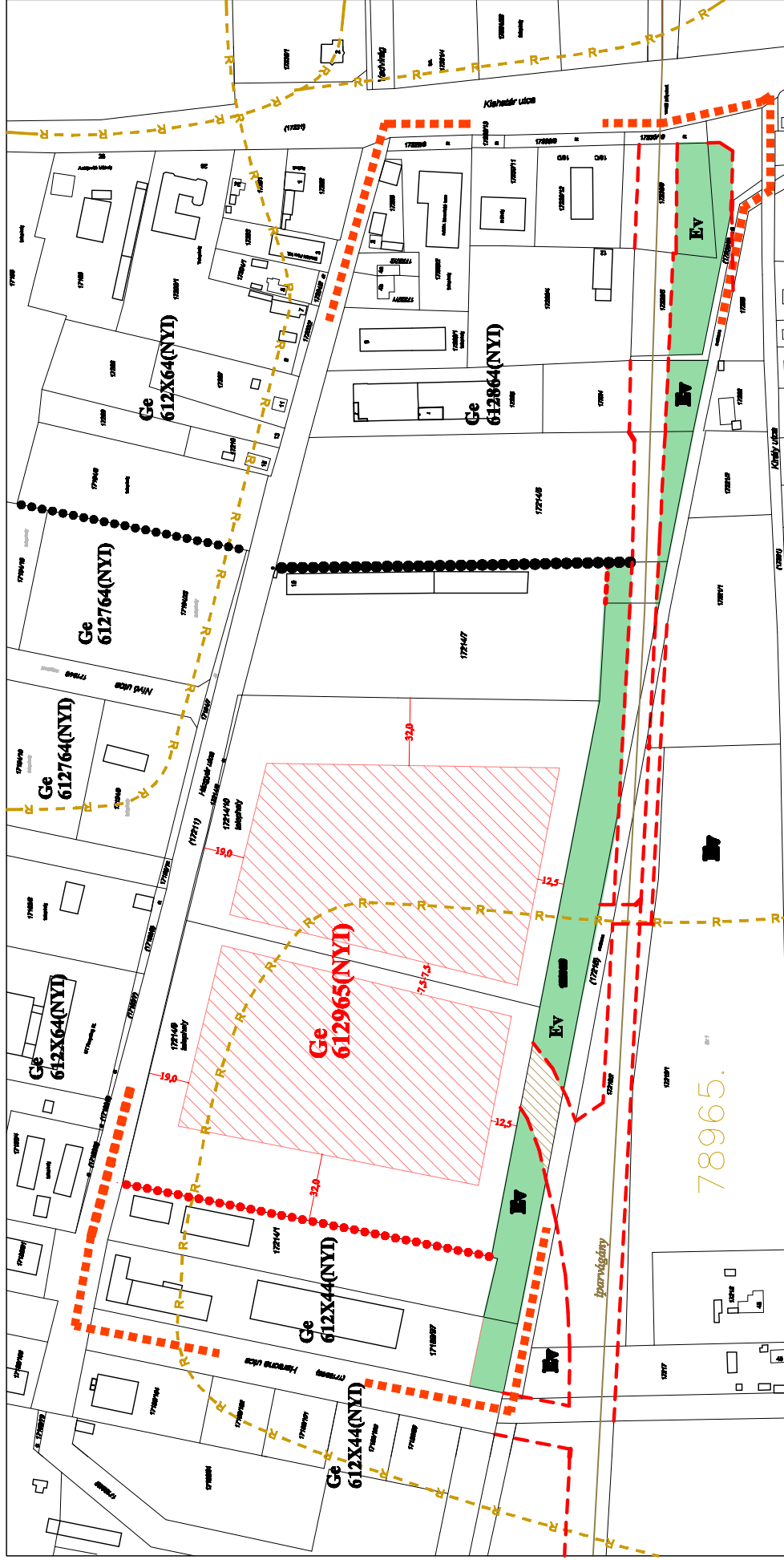
JELMAGYARÁZAT

	Meglévő telekhatár, hrsz, épület
	Tervezési terület határa
	Hatályos terv szerinti szabályozási vonal
	Hatályos terv szerinti régészeti leltőhely

	Hatályos terv szerinti védelmi rendeltetést erdőterület
	Tervezett épület és beépített terület
	Tervezett telken belüli zöldfelület és területe
	Tervezett telken belüli burkolás, parkolóhely

A munka tüzszáma: P1/2018

Debrecen 37. vrk. délkeleti - Házgyár utca, Kisbátár utca, Király utca, 17216 hrsz-ú csatorna, harsona utca által határolt - terület rész településtervezési eszközök egyszerűsített eljárás szerinti módosítása. Beépítési javaslat 1:3000 Tan.1



Készült: számítógéppel, az állami alapadatok felhasználásával

Tervező:

PALOTÁS Számítéstechnikai és Tervezési BT.

Felelős tervező:



Palotás Lajos

Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök
vezető településtervező

TT/1 09-0127

A munka törzsszáma: P1/2018

JELMAGYARÁZAT

	Meglévő telekhatár, hrsz, épület		Tervezett építési övezet határa		Tervezett építési hely
	Tervezett terület határa		Hatályos terv szerinti építési övezet jele		Hatályos terv szerinti védelmi rendeltetési endőrtérlet
	Hatályos terv szerinti építési övezet határa		Tervezett építési övezet jele		Régiészeti terület
	Hatályos terv szerinti építési övezet határa				

Debrecen 37. vrk. délkeleti - Házgyár utca, Kishatár utca, 17216 hrsz-ú osztona, harsona utca által határolt - területreaz településrendezési eszközök egyszerűsített eljárás szerinti módosítása. Szabályozási javaslat 1:1500 Tan. 2