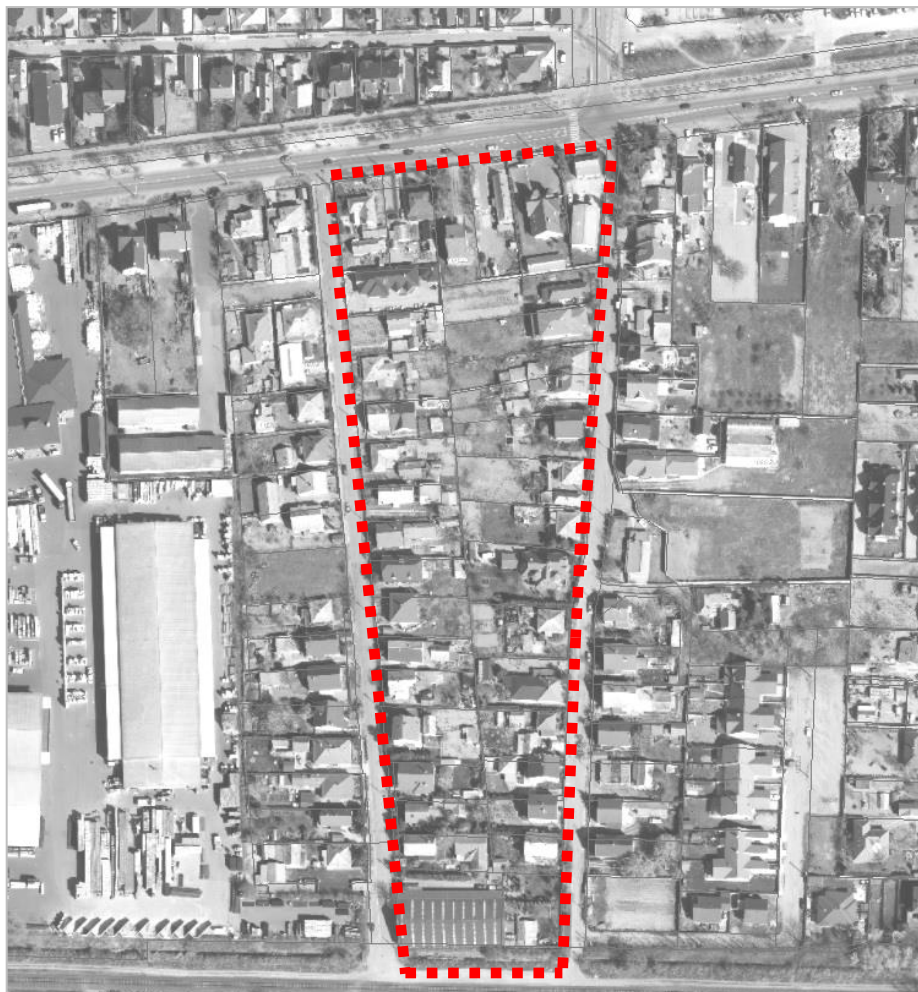




Debrecen 53. számú vrk. Vámospércsi út – Portörő utca – Nyírábrányi vasútvonal – Lapály utca által határolt területet érintő településrendezési terv módosítását megalapozó

### TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



**Törzsszám: FI-1/2015**

Ügyiratszám: TERV- 392/2014.

**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 és környezetének bemutatása

A módosítás során elérendő célok összegzése

Javaslat a településszerkezeti terv módosítására M=1:8500 TR/szt

Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására M=1:10000 TR/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

2015. április

## Előzmények

Debrecen 53. számú vrk. Vámspércsi út – Pörtörő utca – Nyírábrányi vasútvonal – Lapály utca által határolt területet érintő településrendezési terv módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv a Gázszer Kft. képviseletében Pór Imre ügyvezető (Debrecen, Vámspércsi út 59.), mint érintett tulajdonos fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében készült.

A módosítással a Vámspércsi út mentén lévő 1103/19, 1103/20, 1102/1, 1102/2, 1101 valamint a célmegvalósító tulajdonát képező (Vámspércsi út – Pörtörő utca sarkán lévő) 1100 hrsz-ú ingatlan érintett.

### A módosítási igény:

A tulajdonos a jelenleg is működő kereskedelmi - szolgáltató tevékenységét kívánja bővíteni, telephelyét fejleszteni, melyhez szükséges a beépítési százalék növelése. Az OTÉK 2.sz melléklete a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei vonatkozásában a kertvárosias lakóterület esetén a megengedett legnagyobb beépítettséget 30%-ban határozza meg. A tulajdonos fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a jelenlegi 30%-os beépítési százalék 10%-al való növelését kérte. A környező telektömbök és a célmegvalósító tulajdonát képező ingatlant is magába foglaló telektömb fő rendeltetését, a jelenlegi domináns lakóterületi felhasználását megtartva a Vámspércsi út mentén a telektömbben lévő ingatlanok terület-felhasználása kisvárosias lakóterület (Lk) terület-felhasználásra módosulna.

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.

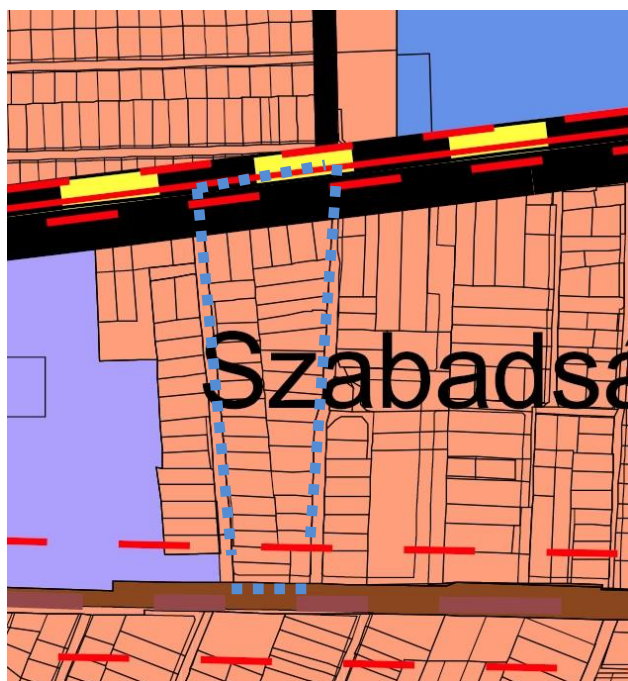
### **Az érintett terület és környezetének bemutatása /Településrendezési eszközök szempontjából/**

A jelen terv területe Debrecen központi területétől keletre helyezkedik el, (Szabadságtelep) a Vámspércsi út (48.sz. főút), mint országos főút közelsége révén (tervezési terület északi határa) jó várostartestbeli pozícióval. Debrecen településszerkezeti tervét Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 124/2001. (VI. 21.) Kh. számú határozatával állapította meg, mely szerint a módosítással érintett (a tervezési terület egésze is) terület besorolása kertvárosias lakóterület (Lke).

A 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 kertvárosias lakóterületre vonatkozó övezeti előírások érvényesek.

Az építési övezeti kódok: a Vámspércsi út mentén Lke 412443, a tömbbelsőben Lke 400042.



tervezési terület határa ■■■■■  
a hatályos településszerkezeti terv részlete



a hatályos szabályozási terv részlete



## Adottságok, lehetőségek vizsgálati bemutatása

Az érintett terület a városközpontba bevezető 48. számú főút (város kelet-nyugati tengelye) mentén helyezkedik el, jó várostestbeli pozícióval. A terület megközelítése a Vámospércsi út, illetve a Pörtörő és Lapály utcák irányából történik.

## A környezet beépítési karakter jellemzői

**morfológia:** A tervezési területen belül lévő jellemzően lakóterületi használatú telkek vegyes képet mutatnak, a 470m<sup>2</sup>-1300m<sup>2</sup> közötti telekméretekhez 3,5-6,0 méter közötti építménymagasságú értékek tartoznak.

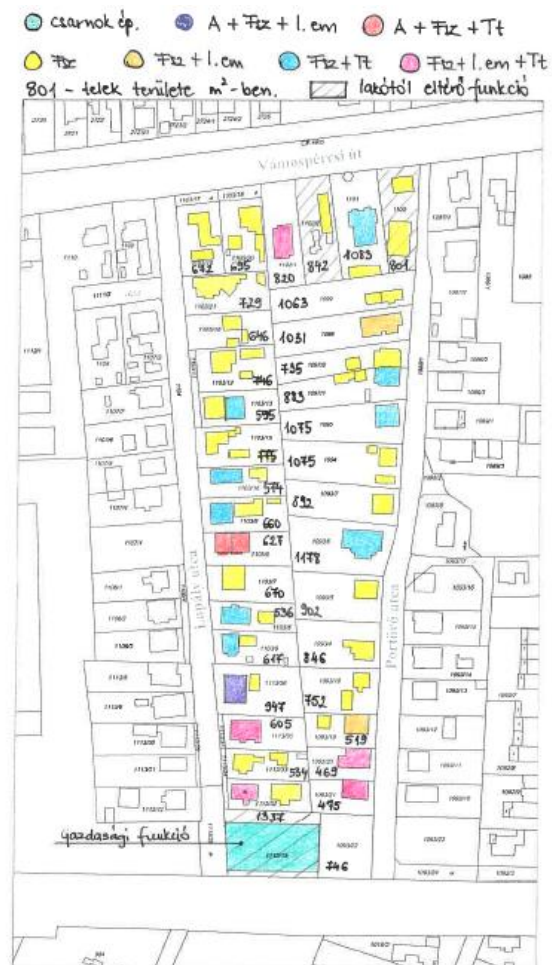


**telekalakítás:** A lakóterületen jellegzetes a „kertségi” karakter, ahol a telekstruktúra a döntően hagyományos lakófunkcióra jellemző telekosztást őrzi. A módosítással érintett telkeket is vizsgálva, a telekméretek 470m<sup>2</sup>-nél nagyobbak, a legnagyobb telek mérete - gazdasági használattal eléri a 1300m<sup>2</sup>-t.

**épület-elhelyezés:** Jellemzően szabadonálló, vagy oldalhatáronálló beépítési mód szerinti, előkertes, hagyományos kertségi lakóterületi beépítés a jellemző. Ez a városszöveti karakter nem fog változni a jövőben sem.

**épületek:** a lakóterületekre jellemző családi házas lakóépületek adják az utcaképet egy-két kivétellel, ahol a gazdasági területekre jellemző csarnoképület (Üvegcentrum) , illetve kereskedelmi-szolgáltatási célú üzletek is megjelennek.

**épületmagasságok:** a tervezett területen a jellemző szintszám földszint, földszint+tetőtér, és Fsz+1.em+Tt –nek megfelelő magasságok. Az utcai homlokzatmagasság a lakóterületen 4,5 méter.



szintszám és telekterület kimutatása

**közterületek:** a közművesítettség teljes, ahol hagyományos megjelenésű utcák vannak jelen. (Pörtörő és Lapály út) Egységes utcaképi látványt meghatározó két- ill. egyoldali fásítás nem jelenik meg, hézagos, szakaszos ötletszerű telepítés a jellemző.

A Lapály utca közterületi megjelenését az útburkolat, egyoldali járda és felszíni vízelvezetés határozza meg, míg a Portörő utcát burkolat nélküli közlekedési felület jellemzi, és az utca középső részétől déli irányban megjelenő minimális közterületi zöldfelület, hiányos utcai fásítás.



Lapály utca utcakép



Portörő utca utcakép

**Funkció vizsgálat:** A terület és a környezetére a lakó területként használt ingatlanokra vonatkozó városrendezési jellemzők (terület- és telek használat, épületállomány jellemzői) terén a beépített terület a jellemző. A tervezési területen belüli funkciók viszonylag egységes képet mutatnak, a fő funkció - lakó.

**Zöldfelület:** A jelenlegi beépítéseket vizsgálva megállapítható, hogy a Vámspércsi út mentén lévő telekhasználat révén (épület+burkolt felületek nagysága) a beépítettséghez szabályozott 30%-os zöldfelület nem mindenhol biztosított. A tömbbelsőben a szintén 30%-os beépítettséghez tartozó 50%-os zöldfelület az esetek többségében nem biztosított.

**Közlekedés:** a terület közlekedési rendszere kialakult, a feltárás tágabb értelmezésben a 48.sz. főútról történik.

**Közmű ellátás:** A terület ellátottsága teljesnek mondható. A Lapály utcán a csapadékvíz elvezetése felszíni vízelvezetéssel részben megoldott.

### A módosítás során elérendő célok összegzése

A módosítás célja a nagy forgalmú Vámspércsi út mentén lévő teleksáv esetén - a néhol már megjelenő lakó funkciótól eltérő - a helyi lakosság ellátását szolgáló, kereskedelmi funkció megjelenésének lehetőségét megteremteni. Szigorúan érvényesülnie kell a környezeti, városképi érdekeknek, hiszen a terület városkapu funkcióval bír, és nagyon fontos szerkezeti jelentőségű úthálózati elemek (Budai Nagy Antal, Veres Péter utca) közelében fekszik, a Veres Péter utca Vámspércsi útra történő kikötésének súlyponti elemét is képezi megjelenés szempontjából. A telkek funkcionális átalakulása és esztétikai minősége (térfal) példaként kell, hogy szolgáljon a környezetében lévő lakótól eltérő funkciók, későbbi fejlesztési elképzelések megvalósításához, a csökkentett zöldfelületek többszintű minőségi kialakítása mellett.

### Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

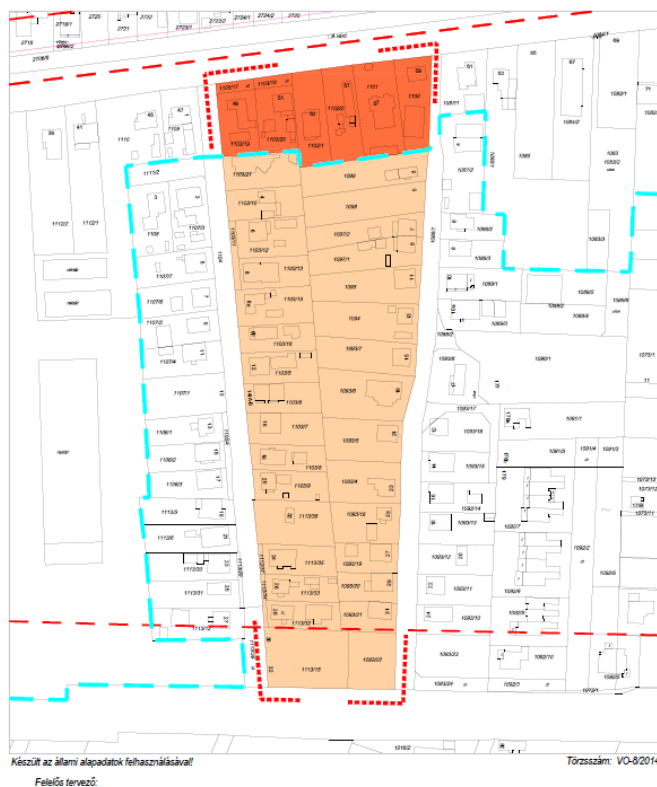
Az érvényben lévő településszerkezeti terv a tervezési területen belül és a módosítással érintett területen (Vámspércsi út mentén egy teleksáv- 6 telek) kertvárosias lakóterület (Lke) terület-felhasználást határoz meg.

A településszerkezeti tervmódosítás javaslata szerint: A módosítással érintett területen belül (6 telek vonatkozásában) kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználás kerülne rögzítésre.

**A módosítás lényegi eleme:** a Vámspércsi út mentén lévő teleksáv a Portörő és a Lapály utca közötti szakaszon kisvárosias lakóterület (Lk) terület-felhasználás besorolást kap.

Területfelhasználás területi változása

Sajátos használat megnevezése	Területfelhasználás szerinti bruttó területnagyság	
	érvényben lévő szerkezeti terv szerint	szerkezeti terv módosítási javaslata szerint
Kertvárosias lakóterület (Lke)	2,90 ha	2,4 ha
Kisvárosias lakóterület (Lk)	0 ha	0,50 ha
<b>Összesen:</b>	<b>2,90 ha</b>	<b>2,90 ha</b>



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

Nagykaján Árpád  
okl. településtervező,  
településtervező  
TT-09-0037

	meglévő telekhatár		összevont védőtávolság határa
	tervezési terület határa		kisvárosias lakóterület (Lk)
	helyi értékvédelmi terület határa		kertvárosias lakóterület (Lke)
	elektromos vezetékek		

településszerkezeti terv javaslata



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

Nagykaján Árpád  
okl. településtervező,  
településtervező  
TT-09-0037

#### Területfelhasználás változása

hatályos településszerkezeti terv szerint	településszerkezeti terv módosítása után
kertvárosias lakóterület (Lke)	kisvárosias lakóterület (Lk)
Lke → Lk	

változások tervlapja

## Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A kertvárosias lakóterület, kisvárosias lakóterület módosul, a beépítési paraméterek tekintetében csak a beépítési százalék mértéke módosul 30%-ról 40%-ra, ezzel együtt a zöldfelület 50%-ról 40%-ra csökken.

A javasolt építési övezeti kód: **Lk 412453**.

- a Lk betűjel a kisvárosias lakóterület jele,
- az első szám az építészeti karakter (4) belső kertségi;
- 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 (4) min.600m<sup>2</sup>;
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (5) = 40 %; zöldterület 40%.
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasság (3) - 7,5 méter.





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

A területen a javasolt módosítás révén infrastruktúrafejlesztési igény nem jelenik meg. A jelenlegi csapadékvíz elvezető rendszer további kiépítése feladatként jelenik meg a főleg a Portörő utca burkolattal történő ellátása után. A burkolt és beépített felületekről összegyűjtendő csapadékvíz elvezetés kidolgozása a településrész többi kialakult közterületének megfelelően valósulhat meg.

A meglévő kiépített infrastrukturális nyomvonalak felülvizsgálata és (esetleges) kiváltása nem indokolt. A területen közlekedéshálózati beavatkozást jelen tanulmány nem rögzít. A korábban befejezett elsődleges hálózati elemek és a kiszolgáló utak felülvizsgálatára vonatkozó dokumentációk vizsgálati és javaslati szinten is foglalkoztak a közlekedési elemek szabályozási tervi és forgalmi közlekedés szervezési kérdéseivel, mely szerint nem indokolt a telektömböt határoló utcák szabályozásának (pl: szabályozási szélesség) további korrigálása, módosítása.

A déli határvonalon lévő kötöttpályás közlekedési elem (Nyírábrányi vasútvonal) nincs hatással a tervezési területre. A vasúti hálózat melletti burkolat nélküli csak használatban megjelenő Portörő és Lapály utca közötti átkötés a szabályozási tervben nem jelenik meg, de lakossági kérésként sem korábban sem most nem fogalmazódott meg.

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

A módosítás révén negatív irányú környezeti hatások elkerülése mindenképp indokolt.

Változások	
településhálózati és tájhasználati változás	jelen módosítás keretei között változás nem tervezett
településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi, zöldfelületi változás	területfelhasználás változása Lke-Lk, beépítési % növelése +10% -al, a kötelező zöldterület 10%-al csökken
infrastrukturális változás	változás nem tervezett
népesség, életmód, társadalom, kultúra változása	jelen módosítás keretei között nem értelmezhető
Hatások - elemzése	
településhálózati következmények	változás nincs hatással
természeti, táji hatások	természeti táji elemek vonatkozásában a módosítás nincs hatással
a településképp feltárlásának változásai	a rendeltetési zóna változásával pozitív irányú
régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának bemutatathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei	a rendelkezésre álló adatok alapján a tervezési területet nem érinti régészeti terület
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>	jelen módosítás keretei között nem értelmezhető
településkarakter változásának hatásai	változás nem tervezett
környezeti terhelések	jelentős többletterhelés nem jelenik meg A terület terhelése – a módosítással érintett ingatlanok +10%-os beépítés növelése révén - minimálisan nőhet, melyet a telkek kötelező zöldfelületeinek valós zöldfelületként értékén történő használata és gondozottsága valamint a parkolási problémák (kereskedelmi egységeknél telken belüli elhelyezéssel az előírt minimális zöldterület betartásával) megoldása révén a közterületi zöldfelületek növelése ellensúlyozhatja. Domináns környezeti terhelés a 48.sz. főút forgalma 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.

A rendelkezésre álló adatok alapján a területet érintő régészeti érintettségéről nincs információ.

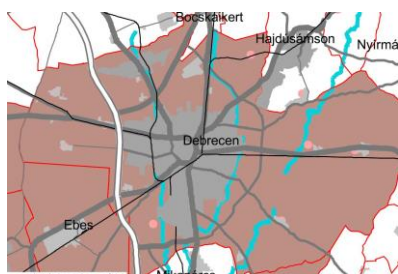
## Területrendezési meghatározottságok

Az alábbi – OTrT szerinti - országos övezeti tervlapok érintik a tervezési területen megjelenő módosítást: kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

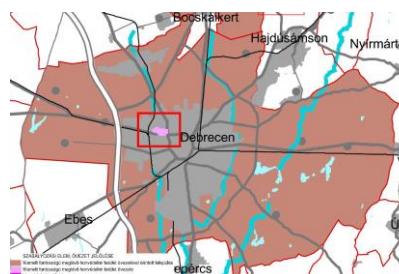


kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

Az alábbi MTrT szerinti Megyei övezeti tervlapok érintik a tervezési területen megjelenő módosítást: az ásványi nyersanyag-vagyon terület övezete, és a honvédelmi terület övezete



ásványi nyersanyag-vagyon terület övezete



honvédelmi terület övezete

## Beépítési javaslat

A telektömb teljes egésze beépült. A célmegvalósító tulajdonában lévő 1100 hrsz-ú ingatlan jelenlegi beépítettsége 29,42%, mely nem teszi lehetővé fejlesztési elképzeléseinek alapjául szolgáló meglévő épület kívánt mértékű bővítését tekintettel a jelenlegi max. 30%-os beépítettségre. A fejlesztés során a Vámpércsi út irányába egy 8 méter szélességű bővítmény kerülne elhelyezésre, mely révén a beépítési % 39,13 % lenne. A beépítés révén természetesen a teleksávra rögzített 40%-os beépíthetőséghez tartozó 40%-os zöldfelületet biztosítani kell, csak úgy mint a kisvárosias lakozónára előírt telken belüli gépjármű elhelyezést is.

