

PALOTÁS

Számítástechnikai és Területrendezési Betéti Társaság
4026. Debrecen Bethlen u. 36-38
Telefon: (52) 427-329, Mobil: (30) 9833-022
E-mail: cpalotas@mail.datanet.hu

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**Debrecen 23. vrk. keleti – a Pesti utca, a Kishegyesi út, a Dorottya utca és a Bartók Béla utca által határolt telektömb – területén belül
a módosítással érintett 20003 hrsz-ú és a 20004 hrsz-ú területre vonatkozóan**

Törzsszám: P6/2015

Felelős tervező



Palotás Lajos
Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök
vezető településtervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT/1 09-0127

Tartalomjegyzék:

Előzmények

1. Az érintett terület és környezet bemutatása – adottságok és lehetőségek
2. Beépítési terv
Tan.1.1 Beépítési, közlekedési és zöldterületi javaslat 1:4000
Tan.1.2 Beépítési, közlekedési és zöldterületi javaslat részlet 1:1000
3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, valamint a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó javaslat.
4. A javasolt beépítés várható infrastruktúra igénye és környezeti hatása

2016. február

Előzmények

Debrecen 23. vrk. déli – a Pesti utca, a Kishegyesi út, a Dorottya utca és a Bartók Béla utca által határolt telektömb – területén belül a módosítással érintett 20003 hrsz-ú és a 20004 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó - a településrendezési szerződés előkészítéséhez és a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez szükséges – telepítési tanulmányterv a GOLD-KINGS Kft megrendelése 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 Pesti utca, a Kishegyesi út, a Dorottya utca és a Bartók Béla utca által határolt telektömb tervezett felhasználása különleges intézményi terület (Ki) és különleges kereskedelmi célú terület (Kke)

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 a különleges intézményi zóna és a különleges kereskedelmi célú zóna területeit.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény Településrendezési szerződés 30/A. § (1) bekezdése szerint „A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett ingatlan tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). (2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testületének döntenie kell a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása, b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelynek a cél megvalósításának ba) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy bb) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.”

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdés előírása rögzíti a telepítési tanulmányterv készítését, a (2) bekezdése a telepítési tanulmányterv részeként készítendő beépítési tervet.

A R. 7. számú melléklete tartalmazza a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit.

Tekintettel arra, hogy a hatályos településrendezési eszközök szerint a módosítással érintett két ingatlan felhasználása és az építési övezete változik, ezért a településrendezési eszközöket módosítani kell.

Amennyiben az államigazgatási szervek által adott előzetes vélemény alapján további vizsgálatok, tanulmányok készítése szükséges, úgy azt a településrendezési terv módosítását megelőzően kell elkészíttetni.

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

A 20003 és a 20004 helyrajzi számú ingatlanok a város 23. számú városrendezési körzet keleti területén, a Pesti és Koszorú utca csatlakozásánál helyezkednek el. Az ingatlanok hatályos terv szerinti felhasználása különleges intézményi terület, a valós használata kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület. A területen lévő épületek közül a volt malom épületei városképileg is kedvezőek, ugyanakkor a toldalék épületek és a 20003 hrsz-ú ingatlanon lévő épület városképi megjelenése kedvezőtlen. Az ingatlanok kedvezőtlen adottságai közé tartozik még a sok, illetve teljesen burkolt szabadterület és ennek megfelelően a zöldfelület hiánya.



A volt malom épületek toldalékkal a Pesti utcán északi irányból fotózva



A volt malom épületek toldalékkal a Pesti utcán délkeleti irányból fotózva, háttérben a 20003 hrsz-ú ingatlanon lévő épülettel.



A légi felvétel jól szemlélteti az épületen kívüli teljes burkoltságot és a zöldfelület hiányát.

2. Beépítési terv

A **Tan.1** és **Tan.2** rajzszámú tervlapok a tervezési és módosítással érintett területre és környékére vonatkozóan tartalmazzák a telekhatárokat, helyrajzi számokat, a meglévő épületeket, egyéb létesítményeket, a hatályos terv szerint a legfontosabb műszaki infrastruktúra nyomvonalakat, továbbá a tervezett beépítést, a telken belüli zöldterületek és közlekedési területek kialakítását.

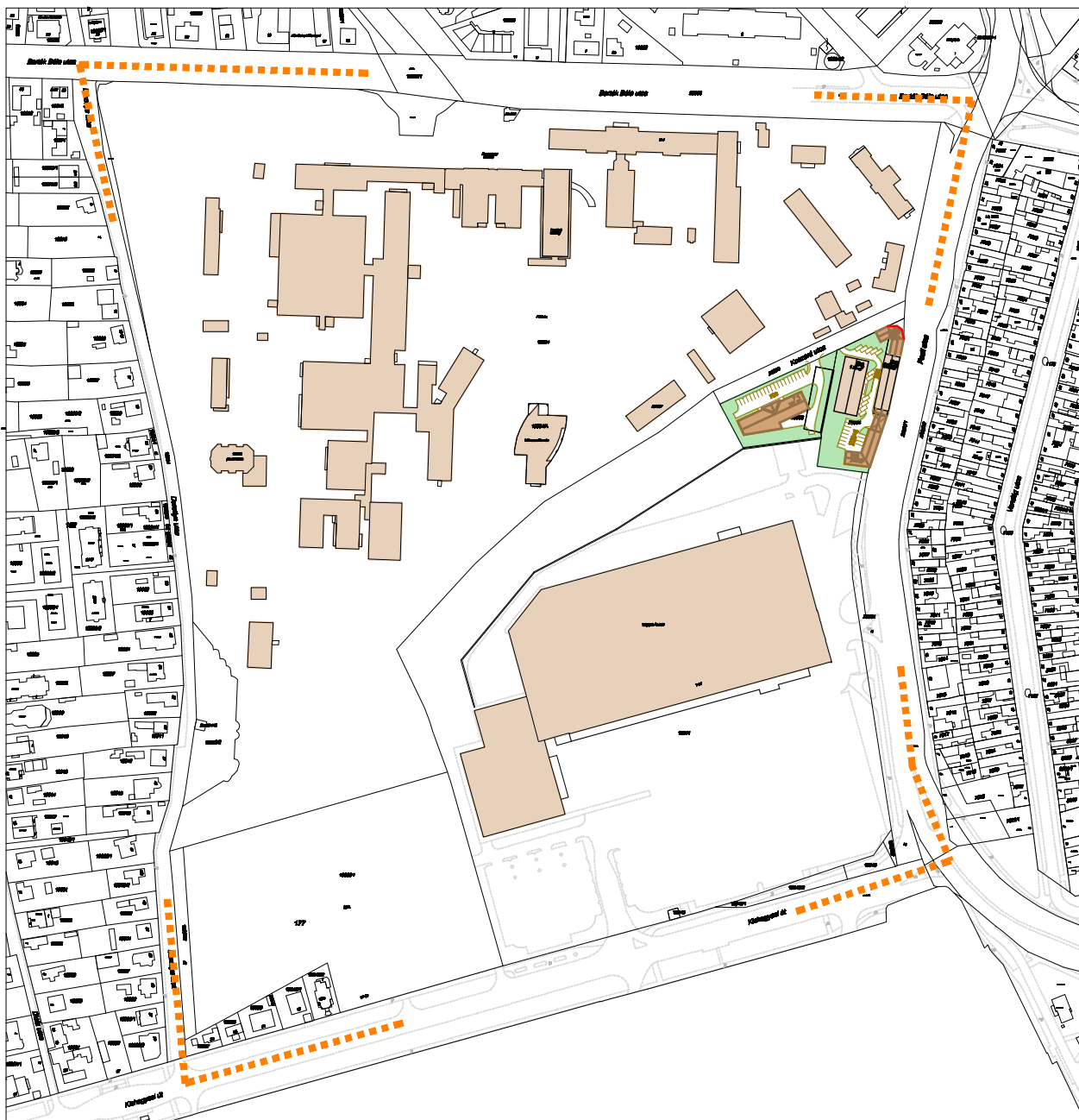
A beépítési terv szerinti legfontosabb adatok:

a) a 20004 hrsz-ú telekre vonatkozóan:

- tervezett teleknagyság 3325 m²
- terv szerint beépített terület 1421 m² 42,7 % < 50 %
- terv szerint a telken belüli zöldfelület 1127 m² 33,9 % >30 %
- a terv szerinti közlekedési felület 777 m² 23,4 %

b) a 20003 hrsz-ú telekre vonatkozóan:

- tervezett teleknagyság 2602 m²
- terv szerint beépített terület 561 m² 22,6 % < 40 %
- terv szerint a telken belüli zöldfelület 1055 m² 40,5 % > 40 %
- a terv szerinti közlekedési felület 986 m² 37,9 %

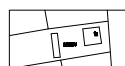


Készült: számítógéppel az állami alapadatok felhasználásával 2016. február

Tervezőszám: P6/2015

Tervező:

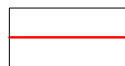
Palotás Lajos
Ybl és Hivatási díjas okl. építészmérnök
vezető településtervező
TT/1 09-0127



Meglévő telekhatár, hrsz és épület



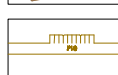
Tervezési terület határa



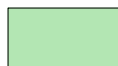
Tervezett telekhatár



Tervezett épület és szintszám
és beépített terület



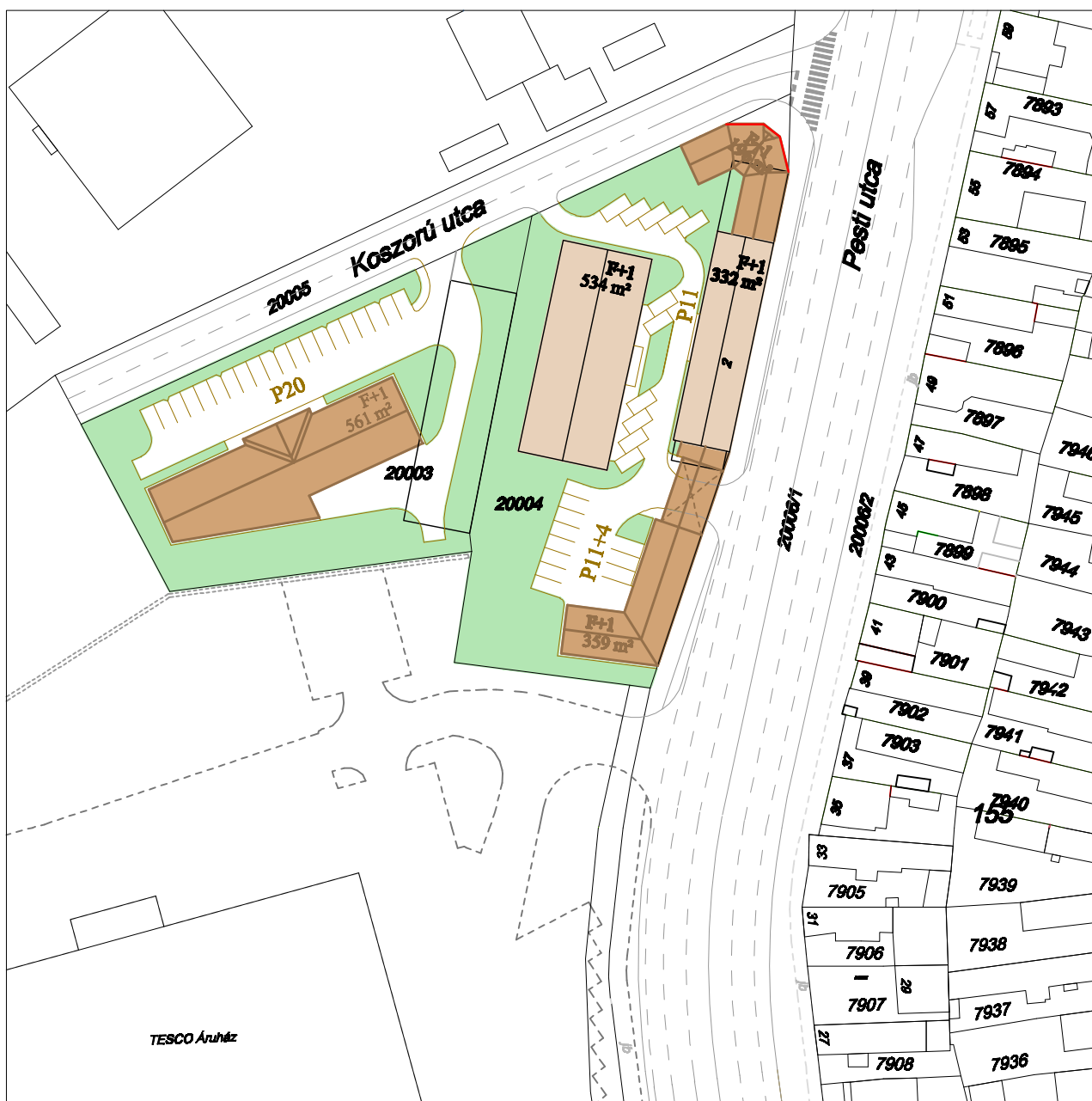
Tervezett burkolatszél és parkolóhely



Tervezett telken belüli zöldfelület

Debrecen 23. számú vrk. - Pesti utca, Kishegyesi út, Dorottya utca, Bartók Béla utca általhatárolt telektömb (ezen belül a módosítással érintett 20003 és 20004 hrsz-ú) területére vonatkozó - településrendezési eszközök módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv telekalakítási és beépítési javaslat M = 1:4000

TR/a-1.1



Készült: számítógéppel az állami alapadatok felhasználásával 2016. február

Törzsszám: P6/2015

Tervező:

Méni
Palotás Lajos
 Ybl és Havasi díjas ökl. építésmérnök
 vezető településtervező
 T/71 69-6127

20004	Meglévő telekhatár, hrsz		Tervezett telekhatár
2	Meglévő épület, házszám		Tervezett épület, szintszám, alapterület
	Meglévő burkolatszél		Tervezett burkolat, parkolóhely
	Meglévő burkolati jel		Tervezett telken belüli zöldfelület

Debrecen Pesti utca 2. - 20003 és 20004 helyrajzi számú területet érintő - telekalakítási, beépítési, közlekedési és zöldterületi javaslat részlet M = 1:1000
Tan.1.2

3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, valamint a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó javaslat.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a Pesti utca, Kishegyesi út, Dorottya utca és Bartók Béla utca által határolt telektömb különleges intézményi terület (Ki) és különleges kereskedelmi célú terület (Kke) felhasználású.



Hatályos településszerkezeti terv részlet

- 1.1 nagyvárosias lakóterület (Ln)
 - 1.2 kisvárosias lakóterület (Lk)
 - 1.3 kertvárosias lakóterület (Lke)
 - 1.4 falusias lakóterület (Lf)
 - 2.1 településközpont vegyes terület (Vt)
 - 2.2 központi vegyes terület (Vk)
 - 3.1 kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület (G)
 - 3.2 zavaró hatású ipari gazdasági terület (Gip)
 - 3.3 egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
 - 4.1 üdülőházas üdülőtérület (Üü)
 - 4.2 hétvégi házas üdülőtérület (Üh)
 - 5.1 különleges kereskedelmi célú terület (Kke)
 - 5.2.1 különleges intézményi terület (Ki)
-  egészségügyi központ, kórház
-  kereskedelmi (bevásárló) központ

A módosítás során elérendő cél, hogy a 20003 és 20004 hrsz-ú területen a jelenlegi használat szerinti funkció (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) maradjon azzal a feltétellel, hogy a fejlesztés a beépítési tervjavaslat szerint valósul meg.

A telektömb hatályos terv szerinti felhasználása az adottságok és igények miatt nem valósítható meg, mivel a különleges intézményi területnek (kórház) és a különleges kereskedelmi területnek bővítési igénye nincs, ezért a jelenlegi használati adottságoknak megfelelő (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági) terület-felhasználás biztosítása adhat csak lehetőséget a tervszerű fejleszthetőségre, egyben a város e területrészeinek fejlesztésére.

Ehhez módosítani kell a településrendezési eszközöket (településszerkezeti és szabályozási terv). A fejlesztésekkel javítani lehet e területrészt, illetve telektömb városképi megjelenését a régi szép malom épületekhez hozzáépített toldalék épületrészek bontásával és a régi épületekhez illeszkedő új épületek építésével, továbbá a telken belüli zöldfelületek kialakításával.

Végeredményben a város szakmai testülete is - az előző szempontok alapján - az adottságokhoz igazodó fejlesztési elképzelésekre gondolt.



Módosítás szerinti településszerkezeti terv

A tervezési területen belül a településrendezési eszközök módosítása

- a) a településszerkezeti terv szerint a 20003 és 20004 hrsz-ú különleges intézményi terület (Ki) felhasználásról kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk) felhasználásra módosul.
- b) a szabályozási terv szerint a különleges intézményi zóna területe kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna területre módosul az alábbiak szerint:
 - a 20003 hrsz-ú területen Gk-600853 jelű építési övezettel,
 - a 20004 hrsz-ú területen Gk-600863 jelű építési övezettel.

4. A javasolt beépítés várható infrastruktúra igénye és környezeti hatása

A módosítással érintett terület teljes közművesítéssel rendelkezik, az útcsatlakozások biztosítottak.

A javasolt beépítés környezeti hatása – a telken belüli zöldfelület kialakításával - jelentős mértékben javul.