

LENGYEL ÉPÍTÉSZ MŰTEREM KFT.
4027 Debrecen, Egyetem sgt. 21. 1/2.
Telefon / fax: (52) 425 428, (52) 532 896
E-mail: lengyelepitesz@gmail.com

**DEBRECEN, MONOSTORPÁLYI ÚT – 11801 HRSZ-Ú IPARVASÚT – ELŐD UTCA
(HRSZ:13810) – LEININGEN UTCA – MIKEPÉRCSI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
TERÜLETRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

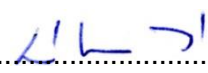


Debrecen, 2016. február hó


LENGYEL ÉPÍTÉSZ MŰTEREM KFT.
4027 Debrecen, Egyetem sgt. 21. 1/2.
Telefon / fax: (52) 425 428, (52) 532 896
E-mail: lengyelepitesz@gmail.com

**DEBRECEN, MONOSTORPÁLYI ÚT – 11801 HRSZ-Ú IPARVASÚT – ELŐD UTCA
(HRSZ:13810) – LEININGEN UTCA – MIKEPÉRCSI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
TERÜLETRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

Felelős tervező,
Településrendezés:


.....
Lengyelne Mucsá Ildikó
okl. építészmérnök
vezető településrendező tervező
TT/1É 09-0095

Ügyvezető,
Építész:


.....
Lengyel István
okl. építészmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

Előzmények

A módosítással érintett terület ismertetése
A módosítással érintett terület és környezetének vizsgálata
A módosítás során elérhető célok
Javaslat a szerkezeti terv módosítására
Javaslat a szabályozási terv módosítására
A javasolt módosítás infrastrukturális igénye
A javasolt módosítás környezeti hatásai
A rendezési terv módosítását és a telekhasználatot befolyásoló tényezők
Beépítési koncepció

Előzmények

Debrecen, Monostorpályi út – 11801 hrsz-ú iparvasút – Előd utca (hrsz:13810) – Leiningen utca – Mikepércsi út (47. számú országos főút) által határolt terület területrendezési terv módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv az Aranypart Ingatlanbefektetési Alap (4032 Debrecen, Nagyerdei krt. 1.), mint érintett tulajdonos megrendelése alapján készült.

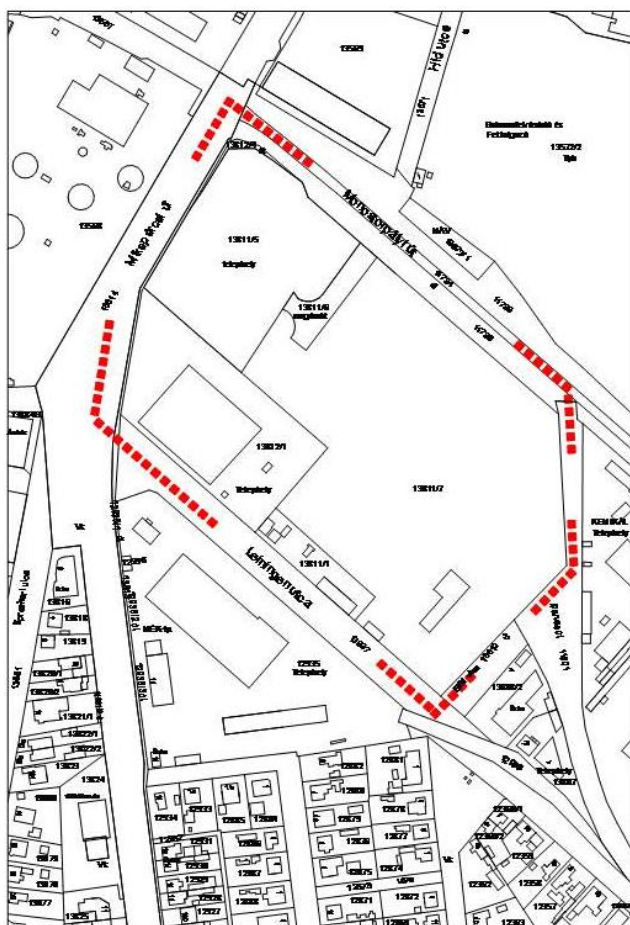
A tulajdonos módosítási igénye

Az érintett területrészen belül a 13811/1, 13811/5, 13811/6, 13811/7 hrsz-ú ingatlanok területére a településszerkezeti tervben rögzített kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gk) területfelhasználás kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználásra történő módosítása, valamint a szabályozási terv módosítása a területfelhasználásnak megfelelő és az építésjogi követelmények meghatározása.

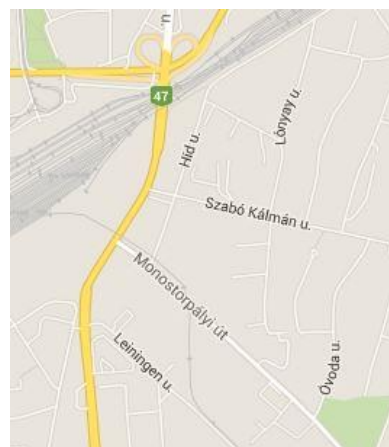
A 13812/1 hrsz-ú ingatlan hatályos területfelhasználását a módosítás nem érinti, azaz változatlanul kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gk) terület marad.

A módosítással érintett terület ismertetése

A jelen terv területe Debrecen déli városrészében, a Kerekestelep északi részén helyezkedik el. A területet határoló utak közül a Mikepércsi út (47. számú országos főút) kapcsolja össze a városközponttal. A terület közlekedési megközelítése kedvező, mivel a határoló utak – a Mikepércsi út, a Monostorpályi út és a Leiningen utca – jelenleg is biztosítják a terület kiszolgálását. A tömb 13812/1 és 13811/1, 13811/7 hrsz-ú ingatlanjai beépítettek, míg a 13811/5, 13811/6 hrsz-ú ingatlanok beépítetlenek. A 13811/5, 13811/6 13811/7 hrsz-ú ingatlanok hasznosítási igénye indokolja a területrendezési tervek módosítását.



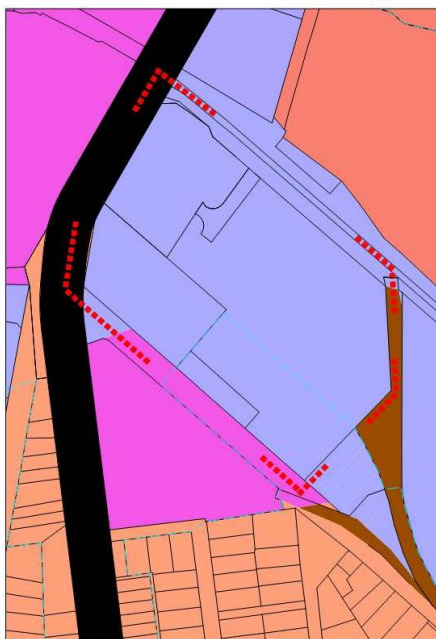
Tervezési alaptérkép



Térkép részlet



Légifotó



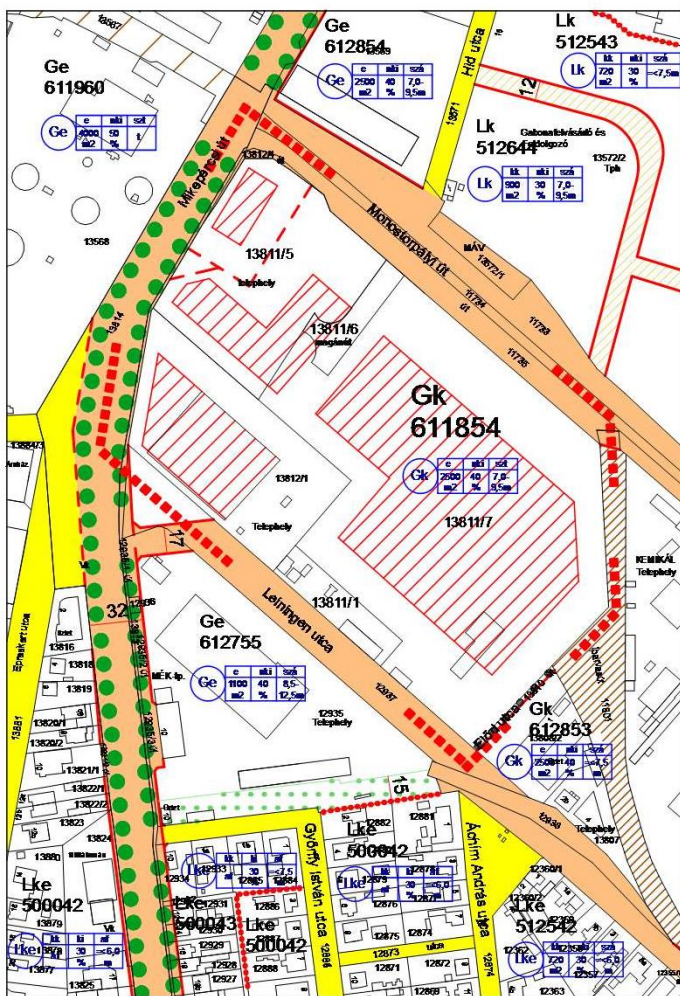
Településszerkezeti terv
Megállapította DMJV Önkormányzat Közgyűlése
a 124/2001. (VI.21.) Kh. számú határozatával.

Településszerkezeti terv

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 módosítással érintett terület beépítésre szánt területen belül kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk).

A településszerkezeti terv módosítását követően kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználás kerül rögzítésre a 13811/1, 13811/5, 13811/6, és 13811/7 hrsz-ú ingatlanok területére.

A 13812/1 hrsz-ú ingatlan területfelhasználása nem változik, azaz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk) marad.



Szabályozási terv
Megállapította DMJV Önkormányzat Közgyűlése
a 8/2003. (V.23.) Kr. számú rendelettel.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv

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 tömbre a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gk) zónára vonatkozó övezeti előírások érvényesek. A vonatkozó építési övezeti kód Gk 611854:

- az építési övezet(ben)
- egyéb építészeti karakterű
 - nem kialakult
 - szabadon álló-telepszerű beépítési mód alkalmazható
 - a megengedett legkisebb telek nagysága 2500 m²
 - a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40 %
 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0-9,5 m

A módosítással érintett terület és környezetének vizsgálata

A módosítással érintett terület

A tervezési tömb Debrecen déli városrészében - a Kerekestelep északi végében - a 47. számú főút városba bevezető szakaszának keleti oldalán fekszik a Monostorpályi úttal és a Leiningen utcával határoltan.

A tömböt jelenleg öt telek alkotja: 13811/1, 13811/5, 13811/6 (magánút), 13811/7, 13812/1.

A tömb területe ~55.729 m², azaz 5.57 ha.



A tömb területe korábban jellemzően gazdasági területként a Monostorpályi úti Tüzép területe volt, a Leiningen utcához kapcsolódó tömb telkein lakóházakkal.

A Tüzép évekkel ezelőtt megszüntetésre került. A területére bevezető iparvágányok és a funkciót kiszolgáló épületek egy kivételével bontásra kerültek.

A tömbben csak a 13811/1 hrsz-ú telken lévő Leiningen utcai lakóházak maradtak meg.

A tömb területe kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként jelenleg csak kisebb részen hasznosított. A Mikepércsi út – Leiningen utca 13812/1 hrsz-ú saroktelkén működik a C+C Reál élelmiszer áruház. A 13811/5, 13811/6 (magánút) hrsz-ú telkek beépítetlenek, a 13811/7 hrsz-ú telek beépített a két épülettel, de valójában üres, értékén alul hasznosított.

A terület utcahálózata kiépített, az utak burkoltak, közművesítettek. A terület sík, jelenleg nagyobb része beépítetlen, beépítési tartalékokkal rendelkező, hasznosításra váró területként lehet számon tartani a városfejlesztésben.

A város területi növekedésével és infrastrukturális fejlődésével a tömb kedvező adottságú területté vált. Elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai, a meglévő – kialakult utcahálózatával, a telkek adottságai kedvező feltételeket biztosítanak a terület fejlesztése számára.

A terület környezete

A módosítással érintett területet

- a Monostorpályi út északkeleti oldalán egyéb ipari gazdasági terület, ill. a volt Gabonafelvásárló és Forgalmazó Vállalat telephelyének területére tervezett kisvárosias lakóterület - még beépítetlen terület,
- a 11801 hrsz-ú iparvasút és az Előd utca délkeleti oldalán meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
- a Leiningen utca délnyugati oldalán egyéb ipari gazdasági terület (rögzített területfelhasználás szerint), de valójában Titanic játszóház, Hűtés és klímatechnika üzlete, Kerékpár üzlet, Fürdőszoba-szalonn működik a területen, ami inkább kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként funkcionál,
- a Mikepércsi út északnyugati oldalán meglévő egyéb ipari gazdasági terület – az Erőmű területe – határolja.

A telek beépítési karakter jellemzői

A 13812/1 hrsz-ú telek a tömb nyugati oldalán fekszik, a C+C Reál élelmiszer áruház lapostetős csarnoképülete található rajta. Az épület földszintes kialakítású, kiszolgálása a Leiningen utcáról biztosított, parkolói telken belül kialakítottak. A telek beépítési módja szabadonálló-telepszerű, a telek nagysága ~9.567 m², beépítettsége 31,4 %-os, építménymagassága 5,0 m.



Mikepércsi út a Reál felé



C+C Reál áruház



Reál áruház a Leiningen utca felől

A 13811/1 hrsz-ú telek a Leiningen utcához kapcsolódik, az utca mentén földszintes lakóház(ak) található(ak) rajta. A Megrendelő fejlesztési elképzelései szerint, ez a telek is része lesz a tervezett lakóterületnek és az épületek bontásra kerülnek.



Leiningen utca



Leiningen utca



Előd utca és az iparvasút

A 13811/5 hrsz-ú telek a Mikepércsi út – Monostorpályi út sarkán található. Beépítetlen, nagysága 10.420 m².



Mikepércsi út – Monostorpályi út



Tömbbelső

A 13811/6 hrsz-ú magánút a Monostorpályi úthoz kapcsolódik, nagysága 1220 m².

A 13811/7 hrsz-ú telek a Monostorpályi út és a Leiningen utca között fekvő átmenő telek, nagysága 32.816 m². A telek közepén egy szabadonállóan elhelyezett magastetős kialakítású épület található, a Leiningen utca mentén egy kisebb szintén magastetős kialakítású épület áll, ezek együttes nagysága a telek nagyságához viszonyítva elenyésző, a telek beépítettsége így csupán 1,63 %-os, a fejlesztés során ezek az épületek is bontásra kerülnek.



Iparvasút felől a Mikepércsi út felé



Leiningen utca felőli bejárat



Monostorpályi út felől

Közterületek vizsgálata:

A területnek kialakult utcahálózata van. A Mikepércsi út, a Leiningen utca és a Monostorpályi út I. rendű közlekedési célú közterületeként szabályozottak.

A Mikepércsi út érintett szakaszának 30-32 m között, a Monostorpályi út érintett szakaszának 30-40 m között, a Leiningen utca 20-24 m között változik az építési szélessége. Az érvényes szabályozási terv a kialakult közterületek építési szélességét nem korrigálja, csupán a Leiningen utca és a Mikepércsi út csomóponti kialakításának a helyét módosítja.

Közlekedés vizsgálata: a terület közlekedési rendszere kialakult. A Mikepércsi útról (a 47. számú országos főútról) és a tömböt határoló burkolt utakról - Monostorpályi út, Leiningen utca – a kiszolgálás biztosított. A Monostorpályi út északkeleti oldala mentén még megvan az iparvasút vágányrendszere, amely a Nagyállomás vasúti területéhez kapcsolódott.

Funkciók vizsgálata: A tömbben két funkció jelenik meg egymás mellett, a gazdasági (C+C áruház) és a régről megmaradt lakó funkció a Leiningen utca mentén. A további telkek nem hasznosítottak.

Zöldfelületek vizsgálata: A területet megvizsgálva megállapítható, hogy a terület zöldfelületben, utcafásításban hiányos. Ez köszönhető a terület és környezet gazdasági funkcióinak, a területet korábban kiszolgáló iparvasút területi igényének, a terület beépítetlenségének, használaton kívüliségének és a közlekedési utak burkolásának is.

A C+C áruház telke burkolt, a 40 %-os beépítettséghez előírt 40 %-os zöldfelületi fedettség nem biztosított. A lakófunkciójú telkek zöldfelületét a telken meglévő fák alkotják, a légifotón határozott zöldfelületként látható. A jellemzően beépítetlen területek zöldfelületét zömében gyepes felületek és a kerítés melletti fasor, facsoport képezi, valójában a telkek régi használatának (Tüzép) megszűnése utáni állapotot mutatja.

A Monostorpályi út és az iparvágány (hrsz:11801) mentén megszakadó fasorok találhatók széles zöldsávban. A Leiningen utcán csak a lakófunkció előtt jelenik meg rövidebb fasor. Ezen két útra a szabályozási terv nem jelöl kötelező utcafásítást, de mindenképpen javasolt kétoldali fásítással növelni a terület zöldfelületi fedettségét a tervezett lakófunkcióhoz.

A Mikepércsi út faltól-falig burkolt felülete mentén nincsenek fasorok, csak az áruház előtt van egy rövid fasor, ámbar az érvényes szabályozási terv kétoldali utcai fasor kialakítását írja elő.



Iparvasút



Monostorpályi út

Közmű ellátás: a terület közműellátottsága megoldott.

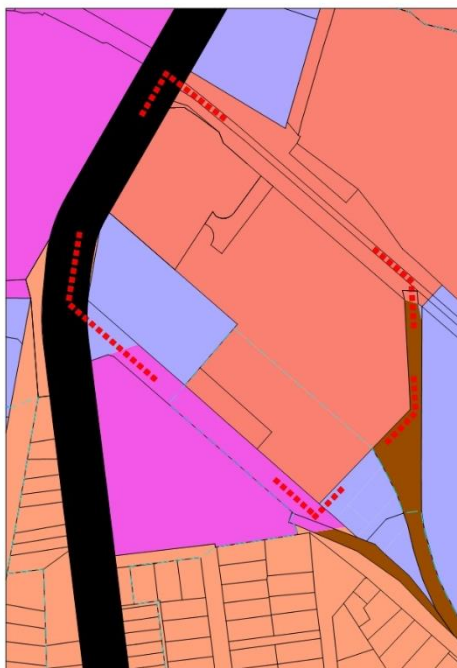
A módosítás során elérhető célok

A módosítás célja az érintett tömb adott részterületén a kisvárosias lakózóna (Lk) rögzítése, mely a tulajdonos fejlesztési terveinek megvalósítására ad lehetőséget. A tömb délnyugati részén lévő 13812/1 hrsz-ú telken megmarad a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk), mivel ez meglévő, funkcionáló rendeltetés. A tömb így nem használt egységes területfelhasználással, de a lakóterület egységes, jól szervezett megformálásával, a zöldfelületek minél gazdagabb kialakításával a két felhasználás nem fogja, nem zavarhatja egymást.

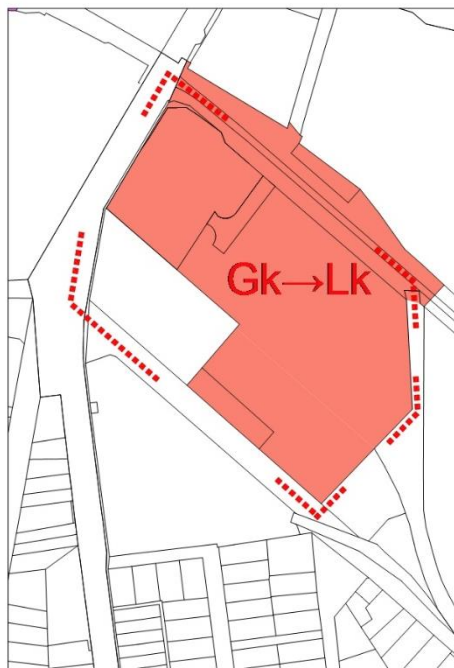
Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználás (Gk) helyett kisvárosias lakó területfelhasználás (Lk) kerül rögzítésre a 13811/1, 13811/5, 13811/6, 13811/7 hrsz-ú területeken. A 13812/1 hrsz-ú területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználás (Gk) megtartandó.

A kisvárosias lakóterület területfelhasználást javasolt kiterjeszteni a Monostorpályi út 11733, 11734, 11735 hrsz-ú terület részének a Mikepércsi út és a 11801 hrsz-ú iparvasút közötti szakaszára is.



Településszerkezeti terv javaslata



Területfelhasználás változása

Területfelhasználási adatok:

Tervezett állapot a tömb területén:

Kisvárosias lakóterület: 46.162 m², területi aránya 82,83%,

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület: 9.567 m², területi aránya 17,17%.

Tervezési terület / tömb összesen: 55.729 m².

Változások:

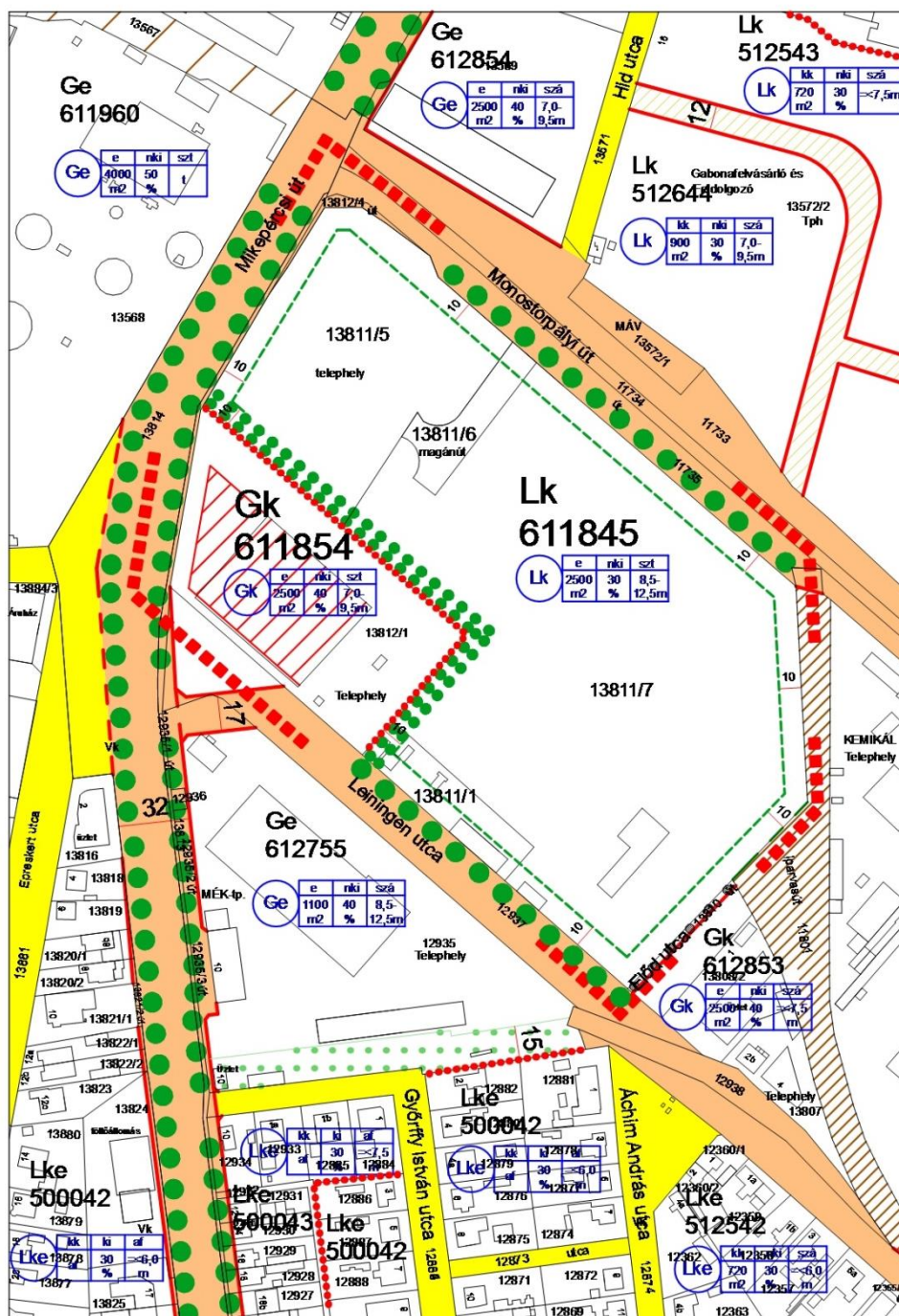
- a kisvárosias lakóterület nagysága 4.6162 ha-ral nő.
- a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület nagysága 4.6162 ha-ral csökken.

Javaslat a szabályozási terv módosítására

A településszerkezeti tervvel összhangban a szabályozási terv módosításának javaslata a módosítással érintett területen a rögzített kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) helyett kisvárosias lakózóna (Lk) kerül rögzítésre. A módosítással érintett terület javasolt építési övezeti kódja Lk 611845

A javasolt övezeti kód szerint a kisvárosias lakózóna építési övezete az egyéb (6) építészeti karakterbe tartozik, a nem kialakult (1) kategóriába tartozik, az építési övezetben alkalmazható beépítési mód szabadon álló-telepszerű (1), a megengedett legkisebb építési telek nagysága 2500 m² (8), a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30 % (4), a megengedett építménymagasság 8,5-12,5 m (5).

A 13812/1 hrsz-ú ingatlan Gk 611854 építési övezeti kódú szabályozása változatlan.



Szabályozási terv javaslat

A DÉSZ IV. fejezetében a város egy-egy részére érvényes sajátos előírásai

A területre vonatkozólag rögzítésre kerül, hogy a Mikepércsi úttal párhuzamos 30 m széles sávban lakóépület nem építhető.

A javasolt módosítás infrastrukturális igénye

A város beépítésre szánt területén a hálózatok kiépítettek, többlet kapacitással is rendelkeznek vagy az igénynek megfelelően bővíthetők vagy kiépíthetők.

A javasolt módosítás környezeti hatásai

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület helyett kisvárosias lakóterület felhasználás mind a tömbre, mind a környezetre pozitív hatással lesz.

- A lakóterület, a lakóépületek kialakításával kedvezőbb környezeti állapotot alakul ki a tömbben és a környezetére vonatkozóan is. Ez főleg a környék meglévő és tervezett lakóterületeinek használatában jelent sokat.
- Csökken a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40 %-ról 30 %-ra, ami 10 %-kal cca. 4600 m²-rel kevesebb beépített területet jelent.
- A kisebb beépítettséghez (30%) nagyobb zöldfelületi fedettség (40 % helyett 50 %) tartozik, így ez is 10 %-kal növekszik, cca. 4600 m²-rel több zöldfelület kerül előírásra és kialakításra. Ez akár sokkal nagyobb valós növekményt is jelenthet, hiszen látjuk, hogy gazdasági területeken jellemzően nem alakítják ki az előírt zöldfelületeket, ami a lakóterület használatához, kulturált környezetéhez, a lakásvásárlók megnyeréséhez viszont elengedhetetlen eleme a fejlesztésnek.
- A terület biológiai aktivitás értéke is nő, hiszen a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület értékmutatója: 0,4, a kisvárosias lakóterület értékmutatója: 1,2. Az értéknövekedés $(1,2-0,4) \times 4,6 = +3,68$.
- A tervezett fejlesztés megvalósulásával nyilvánvaló, hogy a jelenlegi beépítetlen állapothoz képest nagy lesz a változás. A rendezetlen állapot helyett kulturált kialakítású lakópark épül épületekkel, utakkal, zöldfelületekkel. Az egységes építészeti tervezés kedvező megjelenést ad morfológiailag és utcaképileg. A kialakított lakásszám függvényében növekedni fog a közlekedési forgalom a határoló utakon, a csomópontokban, de ez a gazdasági terület felhasználás esetében is így lenne.

A rendezési terv módosítását és a telekhasználatot befolyásoló tényezők

1. Az OTTrT övezeti tervlapja érinti a tervezési területet:
 - kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete.
2. Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terv övezeti tervlapja érinti a tervezési területet:
 - kiemelt fontosságú, meglévő honvédelmi terület övezetével érintett település.
3. Örökségvédelmi szempontból a területet nyilvántartott régészeti lelőhelyek poligonjai nem érinti.

Beépítési koncepció

A tanulmányterv beépítési koncepciójának fő kiinduló gondolata a terület (a négy telek) egyben tartása volt. Ez lehetőséget biztosít olyan minőségű lakóterület kialakítására, ahol az épületeken kívüli területek közös zöldfelületként, játszó- és sportterületként minden lakó számára elérhető módon tervezhető. A területet így nem aprózza fel a közlekedés szervezése. Lehetőség nyílik jól tájolt lakások tervezésére. A beépítési vázlat szerint kialakítható iker-lakótömbök köztes oldalán a gépkocsi közlekedést, míg külső oldalán a gyalogos közlekedést a zöldfelületben sétány jelleggel lehet kialakítani. A lakások kelet-nyugati tájolással szervezhetők, a főhelyiségek, a teraszok az iker-lakótömbök közötti zöldterületekre néznek. Kedvező térarányok alakíthatók ki az épületek között. Kevesebb burkolt felületet, jól szervezhető parkolót, nagyobb zöldfelületet lehet kialakítani a telkes beépítéshez viszonyítva.

A tömb északnyugati, Mikepércsi út felőli területe a nagy forgalom miatt elsősorban közösségi funkciók telepítésére alkalmas. Elsősorban kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és bérroda rendeltetés javasolt. Az itt tervezendő épülettömb délkeleti szárnyrészében lakófunkciók is tervezhetők. A belső oldalon a Mikepércsi út negatív hatása kevésbé érvényesül, mivel a lakások főhelyiségei az intenzív belső zöldre néznek.

A területen a jó térkihasználás, előnyös tájolás mellett értékesítési szempontból is megfelelő lakásszám alakítható ki. Előzetes kalkuláció alapján, a tulajdonos igényeinek megfelelő kialakítású és nagyságú lakásokkal számolva cca. 300 db lakás építhető a szabályozás adta kereteken belül.

A tervezett lakóépületek alagsor+földszint+3 emelet szintszámmal tervezettek. A beépítés maximum 30 %, az építménymagasság 8,5-12,5 m között változhat. A gépkocsik részben az alagsorban, részben felszíni parkolóban helyezhetők el.



- Tervezett épület
- Tervezett közlekedési terület
- Tervezett zöldtetős épület
- Tervezett zöldfelület, játszó- és sportterület

Beépítési vázlat

Debrecen, 2016. február hó