



Debrecen 28. számú vrk. Gázvezeték utca – tervezett kiszolgáló út - Egyletkert utca – Lovász utca – Epreskert utca – 14142/33 hrsz-ú út – 14142/37 hrsz-ú út - 14142/43 hrsz-ú út – Mikepércsi út – 0493/64 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület - 0493/62 és a 0493/63 beépítésre nem szánt területek – 0493/35 hrsz-ú I. rendű út – Kanális utca által határolt területet érintő településrendezési terv módosítását megalapozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Törzsszám: VO-8 /2014
Ügyiratszám: TERV- 1453 /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
- Beépítési javaslat M=1:7000 TR/beép.

2015. május

Előzmények

Debrecen 28. számú vrk. Gázvezeték utca – tervezett kiszolgáló út - Egyletkert utca – Lovász utca – Epreskert utca – 14142/33 hrsz-ú út – 14142/37 hrsz-ú út - 14142/43 hrsz-ú út – Mikepércsi út – 0493/64 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület - 0493/62 és a 0493/63 beépítésre nem szánt terület – 0493/35 hrsz-ú I. rendű út – Kanális utca által határolt területet érintő településrendezési terv módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv az Önkormányzat, mint érintett tulajdonos fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében készült.

Az Önkormányzat a tulajdonában lévő 14433, 0493/25 (*Repülőtéri bekötő út - Üzemeltető Airport-Debrecen Kft*) 0493/35, 0493/36, 0493/37, 0493/61, 0493/66, 0493/67, 0493/68, 0493/69, 0493/73, 0493/74, 0493/75, 14142/45 hrsz-ú hatályos szabályozási terv szerint kialakított ingatlanokat egy fejlesztési területként kívánja összevonni, illetve alkalmassá tenni fejlesztési elképzelésének, munkahelyteremtő beruházásnak a fogadására alkalmas egyéb ipari gazdasági (Ge) területfelhasználás rögzítésével.

A módosítási igény:

Egységes területfelhasználás (egyéb ipari gazdasági terület - Ge) és építési jog, valamint a fejlesztési elképzelések megvalósításához szükséges telekösszevonás lehetőségének biztosítása, amelyet a hatályos településrendezési eszközökben szereplő eltérő terület-felhasználások, rendeltetési zónák (védelmi rendeltetésű erdő, különleges intézményi zóna, közpark zóna, kereskedelmi – szolgáltató gazdasági zóna, közlekedési célú közterületek) jelenleg nem tesznek lehetővé. A terv módosítását indokolja még a közérdek és a magánérdek teljes összehangolása, és a gazdaságot élénkítő beruházási elvárásokhoz való igazodás.

A módosítással érintett területen belül a hatályos terv szerint rögzített települési főút és gyűjtőút szakaszok területet érintő nyomvonalainak megszüntetése és kiváltása a telkek összevonására irányul. A hatályos tervben rögzítettek azt feltételezték, hogy a módosítással érintett területen több telephely alakítható ki, mely telephelyek megközelítését szolgálta volna a korábban tervezett közterület.

Tekintettel arra, hogy a terület egy tulajdonba került, a fenti közlekedési területek gátjai lehetnek egy nagy léptékű gazdaságfejlesztési programnak, az egységesen kezelt terület jobban megfeleltethető a piaci igényeknek.

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 Főépítési Iroda részére gazdaságfejlesztéssel kapcsolatos feladatként meghatározott – a Debreceni Repülőtértől északra lévő terület településrendezési eszközeinek módosításáról szóló tervezési és véleményezést előkészítő munkával kapcsolatban a terület egységes terület-felhasználásának megvalósítását és a települési főút és gyűjtőút hálózat önkormányzati tulajdonú telkeket érintő törlését célzó módosítás nyomvonalvázlatok vizsgálatát elkészítettük, mely alapján lefolytatott szakmai egyeztetések eredményeként rögzíti a telepítési tanulmányterv szabályozási javaslata az elfogadott változatot. (nyomvonalvázlatok vizsgálata ábra 4. oldal 1.f. változat)

Személyes egyeztetés keretén belül megkerestük az AIRPORT – DEBRECEN Kft. Ügyvezetőjét, mely egyeztetés eredményeként, a városvezetés által elfogadott nyomvonalvezetéssel egyet értettek azzal, hogy a jelenlegi repülőtéri bekötő út a Pharma - Flight Nemzetközi Tudományos és Szolgáltató Központ telekhatáráig csak II. rendű közlekedési célú közterületként kerüljön rögzítésre, míg a további repülőtérre bevezető szakasz reptéri belső üzemi útként legyen meghatározva tekintettel arra, hogy a guruló pályától számított biztonsági zóna előírásának (légügyi előírások) közterületként történő rögzítés esetén nem felel meg a tervezett út nyomvonala.

Az érintett terület és környezetének bemutatása

- Településrendezési eszközök szempontjából

A jelen terv területe Debrecen központi területétől délre és a Debreceni repülőtér területétől északra helyezkedik el, a Mikepércsi út (47.sz. főút), mint országos főút közelsége révén jó várostestbeli pozícióval. Debrecen településszerkezeti tervét Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 124/2001. (VI. 21.) Kh. számú határozatával állapította meg.

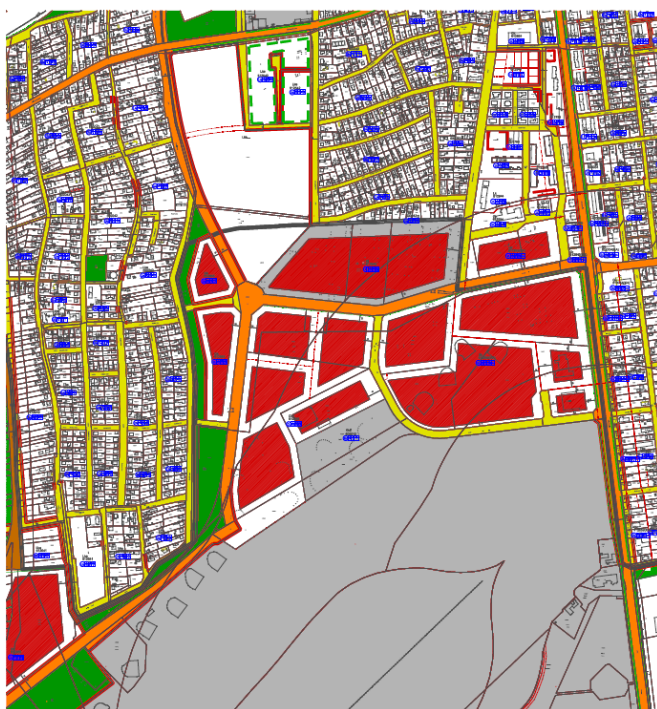
A hatályos településszerkezeti terv szerint a módosítással érintett terület kertvárosias lakó (Lke), különleges intézményi terület (Ki), erdő terület (E), zöldterület (Z), kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági terület (Gk).



a hatályos
településszerkezeti terv részlete

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 I. rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) és közpark zóna (Z) különleges közhasználatú építményi zóna (Ki) és a kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági (Gk) zónára vonatkozó övezeti előírások érvényesek. A hatályos szabályozási terv szerinti építési övezeti kódok: Lke....., Lke 512542, Ki-612945, Gk-612955, Gk-612955 (Rep). A hatályos szabályozási terv szerinti övezetek: I. rendű közlekedési célú közterület, II. rendű közlekedési célú közterület, I. rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület, (Ev, Z)



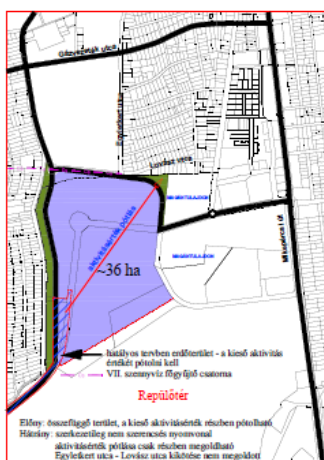
a hatályos
szabályozási terv részlete

- Adottságok, lehetőségek vizsgálati bemutatása

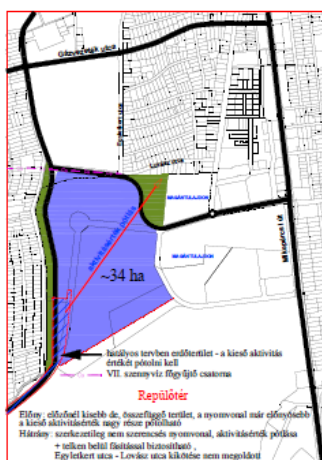
A várostestben elfoglalt pozíciója – a városközpontba bevezető 47. számú főút (város észak-déli tengelye) mentén helyezkedik el.

A terület megközelítése a Mikepércsi út felől a jelenlegi szabályozásnak megfelelően a 14142/45, 0493/35 hrsz-ú I. rendű úton és a 0493/66, 0493/25 hrsz-ú II. rendű úton keresztül történik.

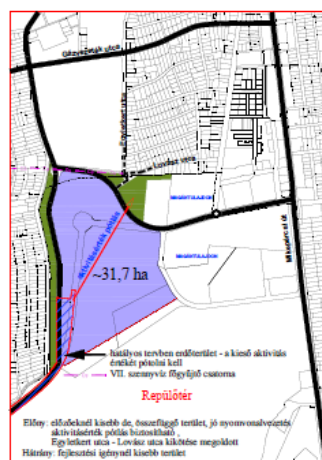
A fejlesztési területtől dél-nyugatra a SAIGO-PORT Kft. Logisztikai Központjának beruházása kezdődött meg.



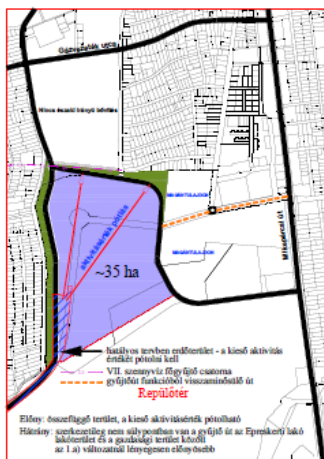
1.a)



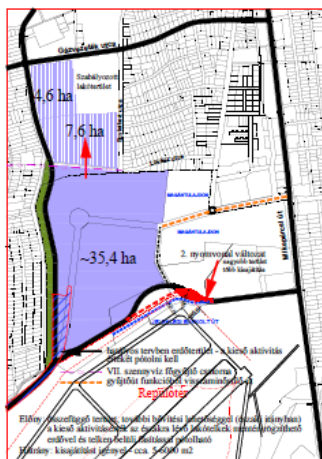
1.b)



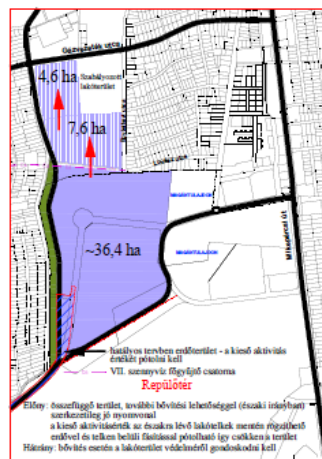
1.c)



1.d)



1.e)



1.f)

LEHETSÉGES NYOMVONAL VÁLTOZATOK VIZSGÁLATA

- A környezet beépítési karakter jellemzői

morfológia: A fejlesztési (módosítással érintett) területen belül egy felhagyott laktanya épület található az Epreskert utcától nyugatra, valamint egy földszintes szintén használaton kívüli épület.

A környezetében jellemzően a Mikepércsi út mentén magasabb beépítések Pappas Autó, – (Mercedes –Benz), volt Peugeot autószerelő és Ford szervíz Fsz+1 emelet magas épületei, a Tesco Áruház csarnoképületei, a Reptéri bekötő út mentén a Pharma - Flight Nemzetközi Tudományos és Szolgáltató Központ Fsz+2 emelet - 9,70 épületmagasságú épülete. csarnoképülete, jelenik meg.

A Kanális és a Lovász utca mentén családi házas Fsz+tt magas épületek találhatók, míg a Repülőtér területén a még megmaradt régi hangárok épületei a kiszolgáló épületek, a terminál épület mely fszt+ 2 emelet magas, ill. az irányító torony épülete.



telekalakítás: A gazdasági területen jellegzetes „telephelyi” karakter, ahol a telekstruktúra a döntően hagyományos gazdasági funkcióra jellemző telekosztást őrzi. A módosítással érintett telkeket is vizsgálva, a telekméretek 10.000 m²-nél nagyobbak, a legnagyobb telek mérete eléri a 13,7 ha-t.

épület-elhelyezés: A tervezési területtől nyugatra és északra levő lakóterületeken jellemzően szabadonálló, vagy oldalhatáronálló beépítési mód szerinti, hagyományos kertségi lakóterületi beépítés a jellemző. Ez a városszöveti karakter nem fog változni a jövőben sem. A kialakult telephelyek esetében pedig előkertes szabadonálló csarnoképületek valósultak meg.

épületek: a gazdasági területekre jellemző csarnoképületekből áll a terület beépítése, kereskedelmi, illetve kutatási-termelési célú gazdasági funkciók jellemzően egy épületbe rendezett funkciókkal.

épületmagasságok: a tervezett területén a jellemző szintszám földszint és 2 emeletnek megfelelő magasságok. Az utcai homlokzatmagasság a lakóterületen 4,5 méter, a gazdasági területen max. 9,5m.

közterületek: a lakóterületi részeken közművesítettség teljes, ahol hagyományos megjelenésű utcák vannak jelen. (Kanális és Lovász utca)

A módosítással érintett területen a közművesítettség hiányos. Nem jellemző a fásítás.



Funkció vizsgálat: A terület környezetében a lakó és a gazdasági területként használt ingatlanokra vonatkozóan a városrendezési jellemzők (terület- és telek használat, épületállomány jellemzői) terén a beépített terület a jellemző. A tervezési területen belüli funkciók vegyes képet mutatnak, a terület jelentős része alulhasznosított, főút mentén viszont kialakult telekhasználattal, jellemzően gazdasági un. telephely funkció (autó szerviz és szalon, TESCO áruház, Nemzetközi Tudományos és Szolgáltató Központ, Repülőtér épületegyüttese és kiszolgáló létesítményei) van jelen.

Zöldfelület: A jelenlegi beépítéseket vizsgálva megállapítható, hogy a telekhasználat révén (épület+burkolt felületek nagysága) a beépítettséghez szabályozott 40%-os zöldfelület nem mindenhol biztosított.

A hasznosított telkek nagy része burkolattal ellátott. A telephelyeken belül jelenik meg gondozott zöldsáv, a közterületi zöldfelületek minimálisak, fásítás csak a környező lakóterületeken, illetve a repülőtéri fogadóterületi parkolóban jellemző.

A fejlesztési terület jelentős része gyeppel borított. A Kanális utca mentén jelenik meg egyoldali fasor a Gázvezeték utcán és az Egyetértés utcán hiányos egyoldali fásítás található a Lovász utca mentén hiányos kétoldali fásítást találunk gondozott gyeppel borított területekkel.

Közlekedés: a terület közlekedési rendszere kialakult, a feltárás tágabb értelmezésben a 47.sz. főútról, ill. a Tesco Áruház beruházásával egy időben megépült gyűjtőútról történik.

Közmű ellátás: A területen halad keresztül a VII. szennyvíz főgyűjtő csatorna, mint egyik fontos „szerkezeti elem. A terület csapadékvíz elvezetése nem megoldott a már meglévő záportározók felülete többlet igénybevételét nem bír el. a terület közműellátottsága hiányosnak mondható



A Repülőtér utasforgalmi épületétől észak-keletre lévő csapadékvíz tározó

A módosítás során elérendő célok összegzése

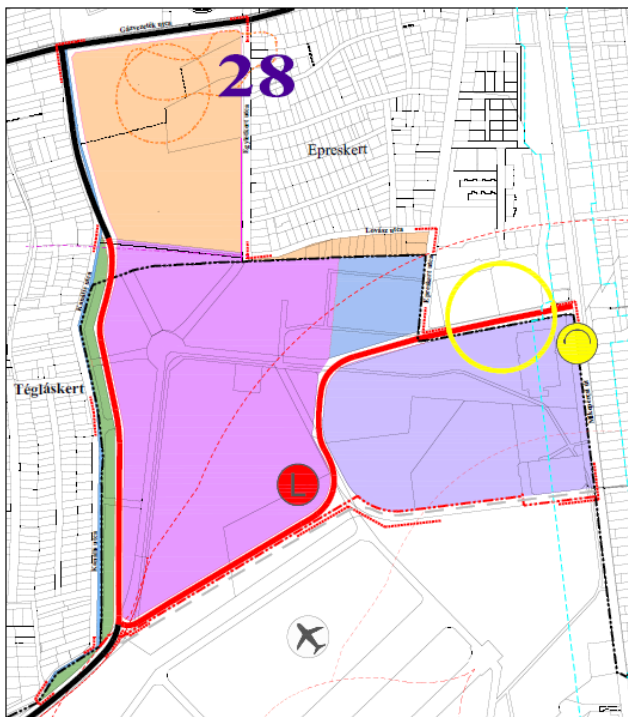
A Debreceni nemzetközi repülőtér területe dinamikus fejlődésére alapozottan évről-évre újabb logisztikai létesítményeknek ad helyet, mely ösztönző lehet ezen Repülőtéri északi gazdasági terület hasznosítására is a befektetők számára.

A módosítás célja az érintett területen egyéb ipari gazdasági rendeltetési zóna rögzítése, mely lehetőséget ad akár nagyobb léptékű gazdaságfejlesztési elképzelések megvalósítására is. Szigorúan érvényesülnie kell a környezeti, városképi érdekeknek, hiszen a város felől a repülőtér tervezett bejáratú útja a tervezett telephely súlypontjába kerül. A telek funkcionális és zöldfelületi kialakítása példaként kell, hogy szolgáljon a környezetében lévő telephelyek későbbi fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához.

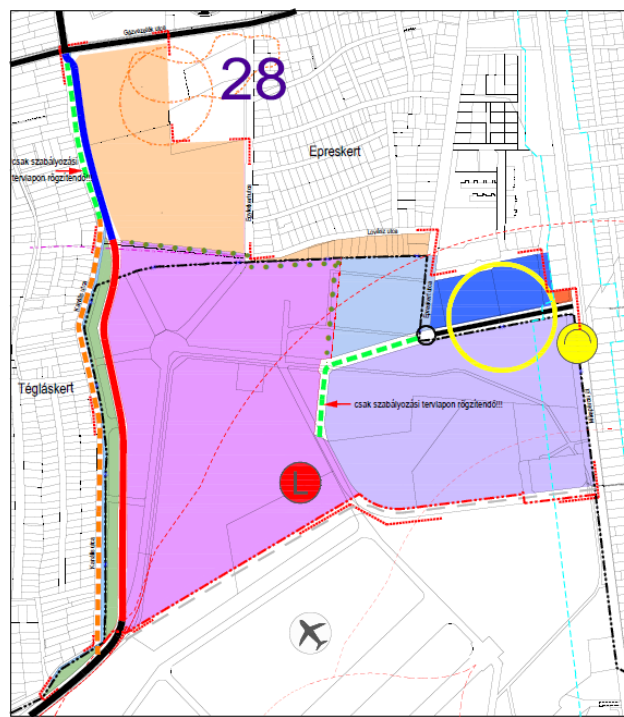
Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

Településszerkezeti terv szintjén

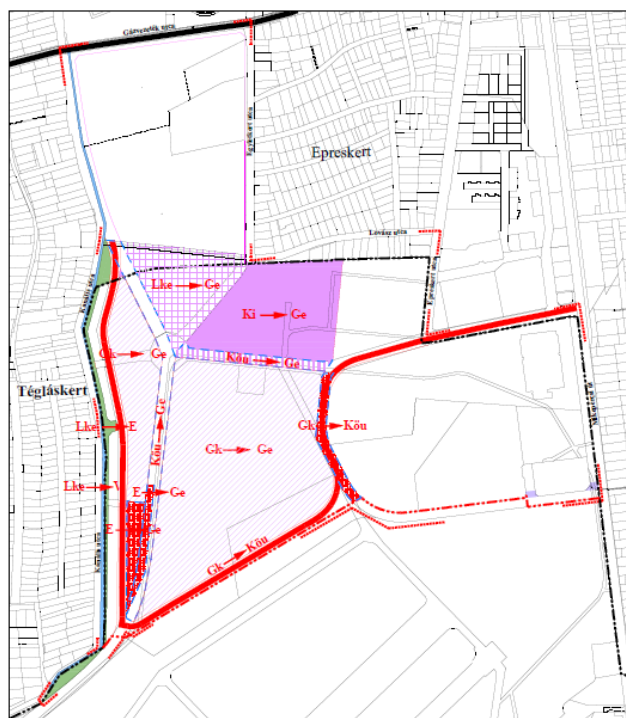
1. Területfelhasználás szintjén:
 - A 14434 hrsz-ú, a 14433 hrsz-ú, a 0493/68 hrsz-ú ingatlanok egy részén rögzített kertvárosias lakóterület helyett a 14433 hrsz-ú ingatlan dél-nyugati részén rögzített zöldterület helyett a 0493/68 hrsz-ú ingatlan keleti részén rögzített különleges intézményi terület helyett és a 0493/68 hrsz-ú ingatlan egy részén, a 0493/67, 0493/73, 0493/74, 0493/75, 0493/61 hrsz-ú ingatlanokon rögzített kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági területfelhasználás helyett egyéb ipari gazdasági terület kerül rögzítésre.
 - A 14433 hrsz-ú ingatlan délnyugati részén lévő zöldterületi terület-felhasználás jelentős része erdő területre módosul.
 - A 0493/36 és a 0493/37 hrsz-ú ingatlanok egy részén, valamint a 0493/35 hrsz-ú ingatlan 0493/36 hrsz-ú ingatlannal határos terület részén rögzített erdőterület területfelhasználás helyett egyéb ipari gazdasági területfelhasználás kerül rögzítésre.
 - A 14539 hrsz-ú ingatlan kertvárosias terület-felhasználása egyéb rendeltetésű területfelhasználás kerül rögzítésre.
 - a 14434 és a 14433 hrsz-ú ingatlanok egy részének kertvárosias lakóterület terület-felhasználása, a 0493/68 hrsz-ú ingatlan egy részének kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági terület-felhasználása valamint a 0493/37 és a 0493/36 hrsz-ú ingatlanok egy részének erdő terület-felhasználása általános közlekedési területre (települési főút)
 - a 0493/66, 0493/61 hrsz-ú ingatlanok egy részének kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági terület-felhasználása általános közlekedési területre (gyűjtő út) módosul.
2. Úthálózatot érintő változások:
 - a 0493/35 hrsz-ú ingatlan egy részén jelölt települési főút és gyűjtő út,
 - a 0493/68, 14433 hrsz-ú terület egy részén a hatályos terv szerint rögzített települési főút törlése, mely általános közlekedési terület egyéb ipari gazdasági területfelhasználásra módosul.
 - az Egyetkert utca és annak folytatásaként rögzített gyűjtő út törlése, mely általános közlekedési terület egyéb ipari gazdasági területfelhasználásra módosul.
 - a települési főút nyomvonalának a Kanális utcával párhuzamosan történő rögzítése és ezen települési főút nyomvonalnak a Mikepércsi úttal történő összekötést biztosító szakasz gyűjtő útként történő rögzítése.
3. A belterület határ vonalának korrigálása, mely révén a 0493/64, 0493/63, 0493/62 hrsz-ú ingatlanok (Repülőtér) és a 0493/25 hrsz út északi telekhatárán kerül rögzítésre.
4. A Kanális utca mentén a hatályos terv szerinti védelmi rendeltetésű erdőterület növelése a lakóterület irányába, a kertvárosias lakóterület védelme és a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében.
5. A településszerkezeti tervlapon a 0493/61, 0493/66, 0493/74, 0493/75 hrsz-ú ingatlanokat érintően települési gyűjtő út rögzítése.
6. A kialakult állapotnak megfelelően a Kanális utcával párhuzamos nyílt csapadékvíz elvezető csatorna egyéb rendeltetésű területként (Egy) történő rögzítése.



korábbi településszerkezeti terv javaslat



módosított szerkezeti javaslat



változások tervlapja

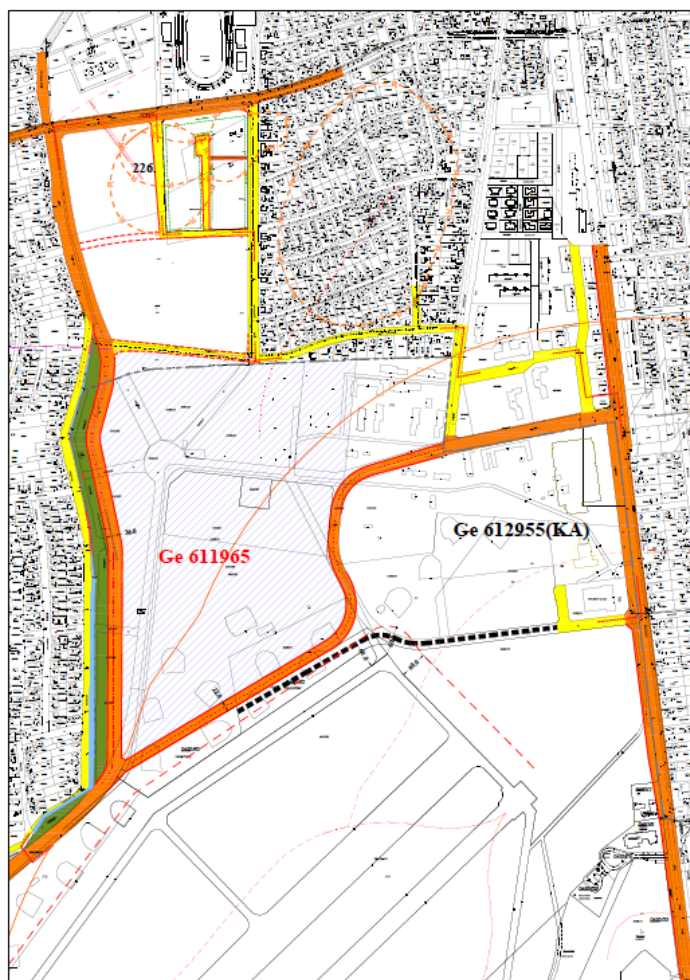
Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv szintjén

1. Rendeltetési zónák és közterületek szintjén:
 - a 14433 hrsz-ú, a 0493/68 hrsz-ú ingatlanok egy részén rögzített kertvárosias lakózóna helyett, a 14433 hrsz-ú ingatlan dél-nyugati részén rögzített I. rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület) helyett, a 0493/68 hrsz-ú ingatlan keleti részén rögzített különleges közhasználatú építményi zóna Ki 612945 helyett, és a 0493/68 hrsz-ú ingatlan egy részén, a 0493/67, 0493/73, 0493/74, 0493/75, 0493/61 hrsz-ú ingatlanokon rögzített kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági zóna helyett egyéb ipari gazdasági zóna kerül kijelölésre. Azaz a Gk-612955 építési övezeti kód helyett Ge 611965 az egyéb ipari

gazdasági (Ge) rendeltetési zónára történő módosítás mellett a beépítési paraméterek közül az építészeti karakter, a nem kialakult építési övezeti kategória, a megengedett legkisebb építési telek nagyság, a megengedett legnagyobb építménymagasság megtartásával a beépítési mód változásával és a beépítettség mértékének emelésével.

- A 0493/37 hrsz-ú ingatlanon jelölt II. rendű közlekedési célú közterület helyett a keleti területrészen egyéb ipari gazdasági zóna kerül kijelölésre Ge 611965 építési övezeti kóddal.
- A 0493/36 hrsz-ú ingatlan keleti részének védelmi rendeltetésű erdő zónája helyett egyéb ipari gazdasági zóna Ge 611965 és I. rendű közlekedési célú közterület kerül kijelölésre.
- a 14539 hrsz-ú ingatlan esetén a II. rendű közlekedési célú közterület helyett egyéb vízgazdálkodási célú közterület kerül rögzítésre.
- a 14434 és a 14433 hrsz-ú ingatlanok egy részének kertvárosias lakózónája, a 0493/68 hrsz-ú ingatlan egy részének kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági zónája, valamint a 0493/36 hrsz-ú ingatlan egy részének védelmi rendeltetésű erdő zónája,
- a 0493/74, 0493/61 hrsz-ú ingatlanok egy részének kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági zónája I. rendű közlekedési célú közterületre módosul.
- a 14434 hrsz-ú, ingatlanon és a 14433 hrsz-ú ingatlan egy részén II. rendű közlekedési célú közterület kerül kijelölésre.
- A 0493/25, 0493/66 hrsz-ú ingatlanokon rögzített II. rendű közlekedési célú közterület törlése
- A hatályos szabályozási tervben rögzített építési hely törlése
- A településszerkezeti tervvel összhangban a belterület határ vonalának korrigálása, mely révén a 0493/64, 0493/63, 0493/62 hrsz-ú ingatlanok (Repülőtér) és a 0493/25 hrsz út északi telekhatárán kerül rögzítésre, a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságának alapjául szolgáló telekösszevonás végrehajthatósága érdekében.
- A települési főút nyomvonalának 30 méter szabályozási szélességgel történő a rögzítése a Kanális utcával párhuzamosan,
- A 0493/61, 0493/66, 0493/74, 0493/75 hrsz-ú ingatlanokat érintően 22 méter szabályozási szélességű gyűjtő út rögzítése.
- A Kanális utcával párhuzamos települési főút mentén védelmi rendeltetésű erdő zóna rögzítése cca. 30 méter szélességben.
- A 0493/21, 0493/22, 0493/29, 0493/70, 0493/71, 0493/85 hrsz-ú ingatlanokon rögzített Gk 612955(KA) építési övezeti kód változatlan marad.



A javasolt építési övezeti kód: **Ge 611965 (*)**.

- a Ge betűjel az egyéb ipari gazdasági zóna jele,
- az első szám az építészeti karakter (6) egyéb;
- a második szám (1) nem kialakult kategória;
- a harmadik szám a beépítési mód (1) szabadonálló-telepszerű;
- a negyedik szám a megengedett legkisebb építési telek nagysága (9) min.4000m²;
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (6) = 50 %;
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasság (5) 8,5-12,5 méter, melynek alsó határa nem kötelező szabályozási elem.
- (*) esetleges sajátos előírások területére vonatkozik

A javasolt változás (módosítás) infrastrukturális igénye, fejlesztése

A területen a javasolt módosítás révén jelentős infrastruktúra fejlesztési igény jelenik meg.

A déli városrész csapadékvíz elvezetése jelenleg még biztosított, de a jelenlegi csapadékvíz elvezető rendszer több víztömeget nem tud elvezetni a befogadó Tóóc csatornába. A megjelenő burkolt és beépített felületekről összegyűjtendő csapadékvíz és az esetleges belvíz helyben tárolása (puffertározó kialakítása) csak korlátozott megoldást jelent, ezért javasolt egy esetleges új nyomvonal kialakítása a befogadói becsatlakozás kidolgozása.

Az ipari tevékenységtől függően akár szennyvízkezelési és elvezetési problémák is megjelenhetnek, a meglévő hálózat fejlesztése is felmerülhet.

A meglévő kiépített infrastrukturális nyomvonalak felülvizsgálata és (esetleges) kiváltása indokolt. Energiaellátás terén is a terület energiaigényei szerinti felülvizsgálat javasolt.

A terület közlekedéshálózati beavatkozását jelen tanulmány rögzíti, mely szerint indokolt a Kanális utca lakóutca besorolásának megtartása és egy párhuzamos települési főút kialakítása a repülőtér és a városközpont között.

A Mikepércsi út felől elindított (Tesco körforgalomig megvalósult) gyűjtőút továbbvezetése új nyomvonallal javasolt, mely figyelembe veszi a kialakítandó önálló, nagytelkes gazdasági területet és a repülőtéri gurulópályától való biztonsági védőtávolságot is. Csak különleges esetben javasolt kötöttpályás közlekedési elem bevezetése a területre (a repülőtér előtti gazdasági területnek van saját iparvágány kapcsolata).

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

A módosítás révén negatív irányú környezeti hatások elkerülése mindenképp indokolt. A terület terhelése - az ingatlan beépítése révén - minimálisan nőhet, melyet a telkek kötelező zöldfelületeinek valós zöldfelületként értékén történő használata és gondozottsága valamint a parkolási problémák megoldása révén a közterületi zöldfelületek növelése ellensúlyozhatja.

A rendezési terv módosítását és a telekhasználatot befolyásoló tényezők

1. A fentiekben már említett, a területen áthaladó VII. szennyvíz főgyűjtő csatorna befolyásolja a területrészt „felhasználását”.
2. Új beépítésre szánt terület kijelölésére is sor kerül, így a biológiai aktivitás szinten tartását számítással szükséges igazolni.
3. Területrendezési meghatározottságok

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

- kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete



honvédelmi terület övezete

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

- az ásványi nyersanyag-vagyon terület övezete,
- a honvédelmi terület övezete



ásványi nyersanyag-vagyon terület övezete



honvédelmi terület övezete

Beépítési javaslat

A tervezett telekhasználat beépítési javaslata elsősorban nem szennyező termelő ipari fejlesztés hasznosítására irányul.

A kialakítandó telek területe:

35,51ha

Beépített alapterület:

12,39ha (34%)

Tervezett zöldfelület:

12,30ha (34%)

A telepítési javaslat **nagy alapterületű gyártó és raktározó ipari tevékenység** telepítését irányozza elő.

A javaslat szerinti ipartelep feltárása két irányból valósul meg, a személyforgalom számára a terület súlypontjának számító, a Mikepércsi úti Tesco felőli gyűjtőútról lehet a főbejáratot kialakítani, a teherforgalom számára pedig a repülőtér felőli déli telekhatárról biztosítható a bejárat.

Az épületek telepítése is e két fő tengelyre szervezhető, amely az ipartelep fő ellátó infrastrukturális tengelyként is értelmezhető. (Ezzel a szervezési rendszerrel akár kisebb telephelyek is kialakíthatók)

A funkcionális elrendezés alapelvei:

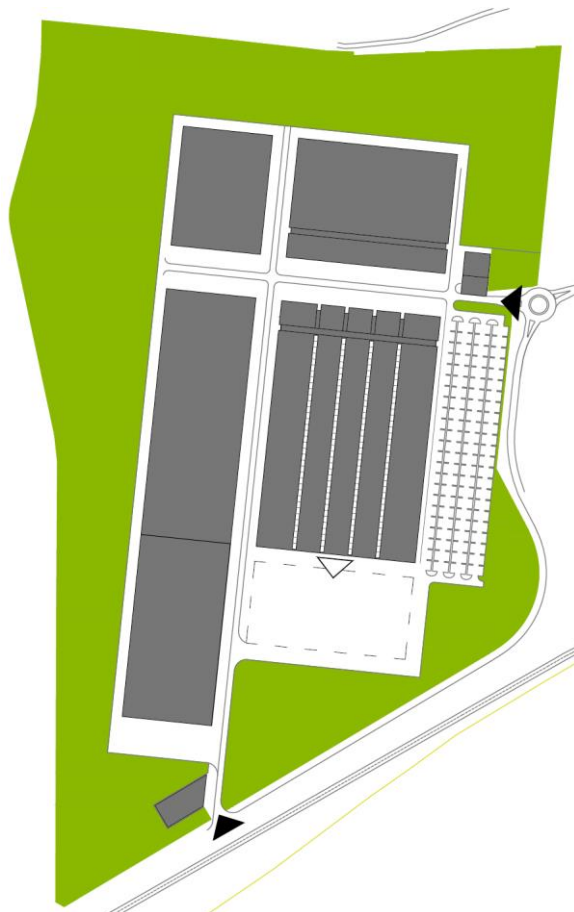
1. A tervezett beépítést és a maximális beépíthetőséget befolyásolja a szabadtéri burkolt és be nem épített felületek technológia és szállítmányozás adta lehetősége, tekintettel arra, hogy a zöldfelület mértéke nem csökkenhet 30% alá.

2. Indokolt, hogy a lakóterületektől le legyen választva a telephely tevékenység akár épületfunkciókat, akár szabadtéri tevékenységet (tárolás, szerelés, anyagmozgatás terén), ezért a háromszintes zöldsáv kialakítását biztosítani kell a telek északi és nyugati határa mentén. A zöldfelületeken belül indokolt a telken belüli csapadékvíz ideiglenes tárolására (párologtatására alkalmas területek biztosítása).

3. A gazdasági terület beépítésre alkalmas része, ezen belül pedig a termelő (emissziós) épületek a lakóterületek felől takarásban legyenek, ezért északi és nyugati irányból nem termelő (raktározási) beépítés javasolt.

4. A gyártó üzemi beépítéstől keletre a keleti szabályozott közterülethatár mentén javasolt parkoló terület kialakítás (jelen javaslatban mintegy 644db, amely akár megnyitható részben, vagy teljes egészében a közterület felé).

5. A beépítés tartalék területekkel is számol, viszont a közlekedési célú burkolt felületek (kamionforgalom számára) érdekében csökkenthető a beépítés.



A beépítést befolyásoló korlátozó tényezők:

1. A tervezett beépítések építménymagassága 12,5m, melytől a technológia ismeretében el lehet térni. A technológia számára fontos magassági korlátozást jelenthet e fölött a repülőtér, illetve a magassági korlátozást kiváltó, de időközben megszűnt honvédségi radarállomás, amelynek a visszavonását a HM még nem kezdeményezte.
2. Terepszint alatti beépítés nem javasolt, tekintettel a magas talajvízszintre, a belvíz veszélyeztetettségére.

A javasolt beépítés nem tisztázza a még nem ismert gazdasági funkció adta kööttségeket, viszont a terület szabta határok ismeretében feltárja azon különbségeket, melyek a tervezett ipari fejlesztés léptékét meghatározhatják.

