

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROSPOLGÁRMESTERI HIVATAL
VÁROSFEJLESZTÉSI FŐOSZTÁLY
VÁROSTERVEZÉSI OSZTÁLY

Debrecen, Piac utca 20.sz. ☎(52) 511-513, (52) 511-400, fax.: 511-575
e-mail: foepitesziroda @ph.debrecen.hu

Debrecen, 43. vrk Diószegi út – 0580/5 hrsz-ú út – 11272/2 hrsz-ú csatorna – 11275 hrsz-ú csatorna – Borzán Gáspár utca által határolt területrészen belül a 11273 és a 0580/2 hrsz-ú területet érintő településrendezési terv módosítását megalapozó



Törzsszám: VO-4 /2014
Ügyiratszám: TERV-273/2014.

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 településrendezési szempontú rövid bemutatása

A terület és környezetének vizsgálati bemutatása

A módosítás során elérendő célok összegzése

Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A javasolt változás (módosítás) infrastrukturális igénye, fejlesztése

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

A rendezési terv módosítását és a telekhasználatot befolyásoló tényezők

2014. november

Előzmények

Debrecen, 43. vrk Diószegi út – 0580/5 hrsz-ú út – 11272/2 hrsz-ú csatorna – 11275 hrsz-ú csatorna – Borzán Gáspár utca által határolt területrészt érintő településrendezési terv módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv Papp István a HAJDÚHÚS 2000 Kft. ügyvezető igazgatója (4034 Debrecen, Diószegi út 7.sz) mint érintett tulajdonos megrendelése alapján készült.

A Hajdúhús 2000 Kft. fejlesztési elképzelésének megvalósításához megvásárolta a 11273 hrsz-ú ingatlant, melyet a 0580/2 hrsz-on jelenleg is működő telephellyel szeretne összevonni és a tervezett technológiai fejlesztést és egyben munkahelyteremtő beruházást az így kialakuló területen megvalósítani.

A módosítási igény:

1. A fejlesztési elképzelések megvalósításához szükséges **telekösszevonás lehetőségének biztosítása**, amelyet a két telephely (11273 és a 0580/2 hrsz) közötti mintegy 572 m²-es vízgazdálkodási zónaként rögzített terület jelenleg nem tesz lehetővé.
2. A fejlesztési területen a 11273 hrsz-ú ingatlanon **a hatályos terv szerint rögzített II. rendű közlekedési célú közterület és telken belüli fásítási kötelezettségű terület törlése.**
3. A területen rögzített **építménymagassági érték csökkentése 8,5-12,5 –ről 7,0-9,5 méterre.**

A hatályos tervben rögzítettek azt feltételezték, hogy a 11273 hrsz-ú ingatlanon több telephely alakul ki, mely telephelyek megközelítését szolgálta volna a tervezett közterület. Tekintettel arra, hogy a terület egy tulajdonba került okafogyottá vált a közlekedési terület rögzítése, valamint a meglévő épületállományt figyelmen kívül hagyó 10 méter széles telken belüli fásítás törlésére is sor kerülhet.

Jelen esetben olyan mértékű **módosításról** van szó, mely a településrendezési eszközök közül mind a településszerkezeti, mind **a szabályozási terv módosítását jelenti.** A hatályos szabályozási terv szerinti építési övezeti kód: **Ge-611865 (DKIP).**

A módosítás lényegi elemei:

Településszerkezeti terv szintjén

1. az egyéb rendeltetésű terület (Egy) területfelhasználás helyett egyéb ipari gazdasági területfelhasználás (Ge) kerül rögzítésre a korábban 11272/1 hrsz-on nyilvántartott területen.
2. a belterület határ vonalának korrigálására is sor kerül, így a 0580/5 hrsz-ú út nyilvántartású ingatlan nyugati oldalán, ill a 0580/1 hrsz-ú ingatlan déli telekhatárán kerül rögzítésre.
3. A 11260 és a 11270 hrsz-ú ingatlanokon (meglévő vízmű kút és szivattyúház telke) egyéb rendeltetésű (Egy) terület kerül rögzítése.

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv szintjén

A jelenlegi egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) besorolás, valamint a beépítési paraméterek közül az építészeti karakter, a beépítési mód, a nem kialakult építési övezeti kategória, a megengedett legkisebb építési telek nagyság, a megengedett legnagyobb beépítettség megtartásával,

1. a megengedett **építménymagassági érték csökkentése** (egy kóddal kisebb – 7,0-9,5 méter)
2. a 11273 hrsz-ú ingatlanon rögzített **utcaszabályozás és a telken belüli fásítási kötelezettségű terület,**
3. **valamint** a 0580/2 hrsz-ú és a 11273 hrsz-ú ingatlan közötti **vízgazdálkodási zóna (V) törlése.**
4. **a hatályos szabályozási tervben rögzített építési hely korrigálása**
5. **a jelenlegi belterülethatár korrigálásra kerül** a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságának alapjául szolgáló telekösszevonás végrehajthatósága érdekében. ennek eredményeként a belterület határ racionális nyomvonal vezetése érdekében keleti irányban a 0580/5 hrsz-ú kiszolgáló út nyugati oldalán kerül rögzítésre.
6. a Borzán Gáspár utca mentén lévő **vízműkút és szivattyúház egyéb rendeltetésű területként történő rögzítése**

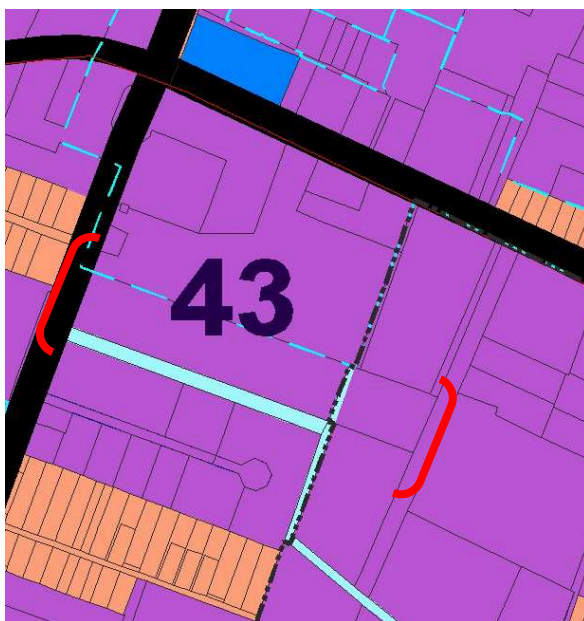
Az érintett terület településrendezési szempontú rövid bemutatása

A jelen terv területe Debrecen központi területétől dél-keletre a Délkeleti iparterületen belül helyezkedik el, a Diószegi út, Borzán Gáspár utca, mint települési főutak közelsége révén jó várostestbeli pozícióval.

A fejlesztési területen belül 4 épület található, mely a fejlesztés eredményeként megmarad és felújításra, korszerűsítésre kerül. Az épületek közül két földszintes magas tetős épület található az ingatlan nyugati oldalán, míg a Borzán Gáspár utca mentén egy lapos tetős felvételi épület és a keleti telekhatáron egy lapos tetős csarnok épület található.

A terület megközelítése a Diószegi út felől a 0580/4 és a 0580/5 hrsz-ú burkolt felületű út nyilvántartási ágú földrészleten keresztül történik. A Borzán Gáspár utca felől is megközelíthető lesz a telephely a 11273 hrsz-ú ingatlan 0580/2 hrsz-ú ingatlannal történő telekösszevonás után.

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 és környezete beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági terület (Ge) 1.sz. ábra

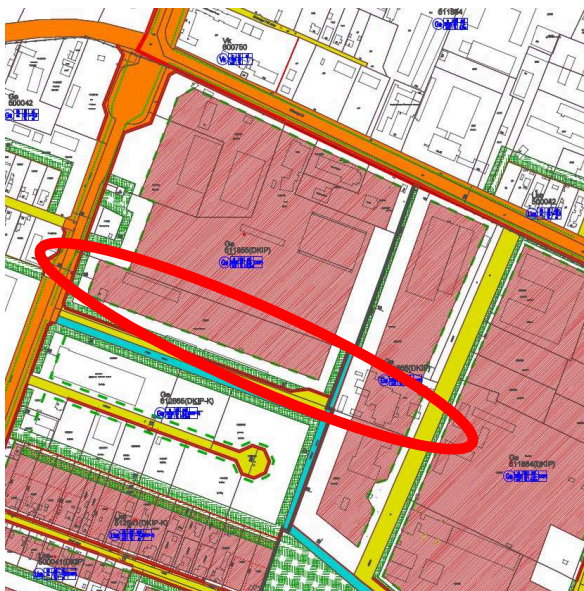


1.sz. ábra

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 az egyéb ipari gazdasági zónára vonatkozó övezeti előírások érvényesek. 2.sz. ábra

Az építési övezeti kód: Ge-611865(DKIP), Ge-611855(DKIP).



2.sz. ábra

A terület és környezetének vizsgálati bemutatása

A várostestben elfoglalt pozíciója – a városközpontba bevezető 48. számú főút (város kelet-nyugati tengelye) közelében, valamint a Diószegi út mentén helyezkedik el.

A terület környezetében gazdasági területként használt részekre vonatkozóan a városrendezési jellemzők (terület- és telek használat, épületállomány jellemzői) terén a beépített terület a jellemző.

Jellegzetes „telephelyi” karakter, ahol a telekstruktúra a döntően hagyományos gazdasági funkcióra jellemző telekosztást őrzi. A beépítés szabadonálló csarnoképületekből álló, ahol az épületek jellemzően lapostetősök, ill. kis hajlásszögű magastetős kialakításúak. A területen halad keresztül a vágóhídi csatorna, mint egyik fontos tömbszerkezeti elem, mely a terület felszíni vízelvezetésében is fontos szereppel bír.

Beépítési karakter jellemzői

morfológia: a tervezési területen belül jellemzően a Diószegi út mentén magasabb beépítések Lasselsberger-Knauf Építőipari Kft. kétszintes csarnoképülete és technológiai épülete, a Tüzépkér Kft. kétszintes épülete, a Diószegi vizsgabázis csarnok épülete, a Meal Trade Kft. épületei, a Borzán Gáspár utca felől a Deko Food Rt. csarnoképületei, hűtőházai jelennek meg. A tömbben a MAN Service.

telekalakítás: a gazdasági területre jellemző 4000 m² nél nagyobb telkek találhatók, a legnagyobb telkek mérete eléri a 40000 m²-t.

épület-elhelyezés: előkertes, szabadonálló beépítés.

épület: jellemzően csarnoképületek. Kis hajlásszögű nyeregtetős ill. lapostetős kialakítású épületek alkotják az épített környezeti elemeket.

épületmagasságok: a terv területén a jellemző szintszám földszint és 2 emeletnek megfelelő magasságok. Az utcai homlokzatmagasság 4,0 és 7,5 méter közötti.

közterületek: teljesnek mondható közművesítettség mellett, hagyományos megjelenésű utcák vannak jelen. A 057 hrsz-ú úton kétoldali a 058/45 hrsz-ú utcán megjelenésében az útburkolatig szántóként használt művelés révén egyoldali zöldsáv hatása jelenik meg. Nem jellemző a fásítás.

Funkció vizsgálat: A telektömbön belüli funkciók vegyes képet mutatnak, jellemzően gazdasági un. telephely funkció (tüzép, építőipari termékeket előállító gyár, autószerelv, benzinkút, gumiszerelv) van jelen.

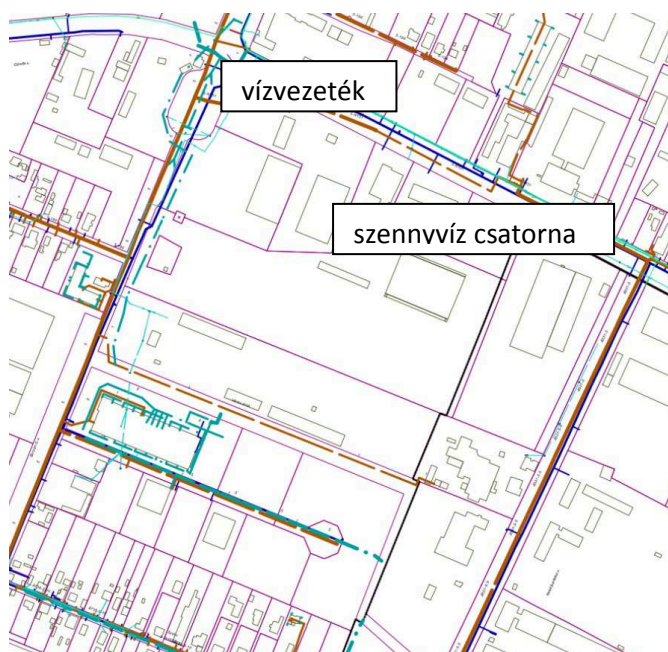
Zöldfelület: A jelenlegi beépítéseket vizsgálva megállapítható, hogy a telekhasználat révén (épület+burkolt felületek nagysága) nem minden esetben biztosított (pl. a tüzéptelep, Diószegi vizsgabázis, Lasselsberger-Knauf Építőipari Kft.) az 50%-os beépítettséghez szabályozott 30%-os zöldfelület.

A telkek nagy része burkolattal ellátott. A 0580/5 hrsz-ú utcaszakaszon és a Diószegi úton mentén jelenik meg gondozott zöldsáv, ahol a zöldfelületet a közterületi zöldfelület terhére megvalósított burkolt felületű kapubeajtók, bontják meg.

A kétoldali fásítás hiányos, pótlásra szorul a Diószegi út mentén és a 0580/5 hrsz-ú kiszolgáló út mentén találunk fasort.

Közlekedés: a terület közlekedési rendszere kialakult, a feltárás tágabb értelmében a 48.sz. főútról, ill. gyűjtőút szinten a Diószegi útról és a Borzán Gáspár utcáról történik, illetve a 0580/ hrsz-ú burkolt felületű kiszolgáló úton át biztosított.

Közmű ellátás: a terület közműellátottsága teljesnek mondható a csapadékvíz elvezetés részben megoldott. Fontos megemlíteni a módosítással érintett területen áthaladó Vágóhídi csatornát.



A módosítás során elérendő célok összegzése

A módosítás célja az érintett területen egyéb ipari gazdasági rendeltetési zóna rögzítése, mely lehetőséget ad a fejlesztési elképzelések megvalósítására, azaz a jelenlegi funkció bővítésére. Szigorúan érvényesülnie kell a környezeti, városképi érdekeknek. A telek funkcionális és zöldfelületi kialakítása példaként kell, hogy szolgáljon a környezetében lévő telephelyek későbbi fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához.

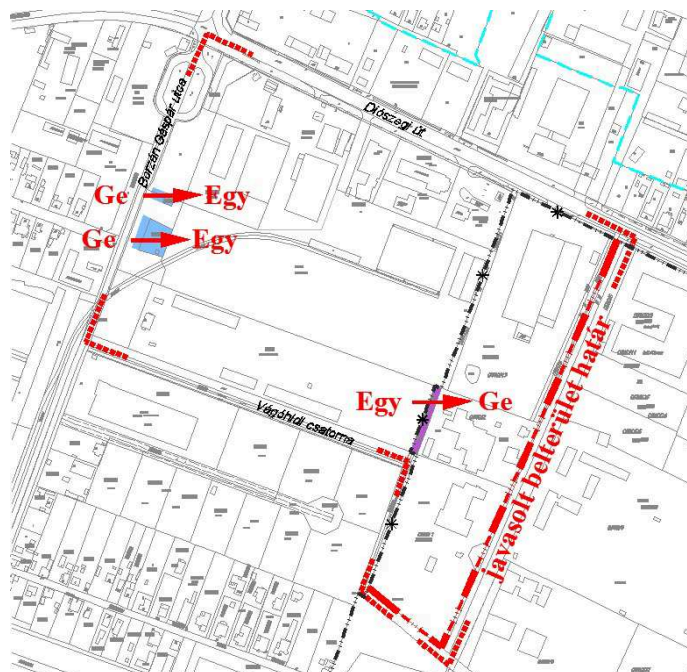
Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

Az egyéb rendeltetésű terület (Egy) területfelhasználás helyett egyéb ipari gazdasági területfelhasználás (Ge) kerül rögzítésre a korábban 11272/1 hrsz-on nyilvántartott területen.

Ezzel egyidejűleg a belterület határ vonalának korrigálására is sor kerül, így a 0580/5 hrsz-ú út nyilvántartású ingatlan nyugati oldalán, ill a 11273 hrsz-ú ingatlan déli telekhatárán kerül rögzítésre. A 11260 és a 11270 hrsz-ú ingatlanokon (meglévő vízmű kút és szivattyúház telke) egyéb rendeltetésű (Egy) terület kerül rögzítése.



településszerkezeti terv javaslata



a területfelhasználás és a belterület határ változása

Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A szabályozási terv módosítási javaslata szerint, a módosítással érintett korábban 11272/1 hrsz-on nyilvántartott területen a rögzített vízgazdálkodási zóna (V) helyett egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) kerül rögzítésre. A településszerkezeti tervvel összhangban a belterület határ vonalának korekciójára is sor kerül, így a 0580/5 hrsz-ú út nyilvántartású ingatlan nyugati oldalán, ill a 11273 hrsz-ú ingatlan déli telekhatárán kerül rögzítésre.

Az építési övezeti kód változása:

1. a 0580/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó építési övezeti kód meghatározott építészeti karakter, kategória, beépítési mód, teleknagyság, a beépítési % kódszám változatlan marad, csak az építménymagasság kódszáma változik – egy kódszámmal kisebb lesz.

A jelenlegi Ge 611865 (DKIP) kód helyett a javasolt építési övezeti kód: Ge 611864 (DKIP).

2. a 11273 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó építési övezeti kód meghatározott építészeti karakter, kategória, beépítési mód, teleknagyság, kódszám változatlan marad, a beépítési % kódszám és az építménymagasság kódszáma változik. A beépítési % kód egy kóddal nagyobbra, míg az építménymagassági kód eggyel kisebbre változik.

A jelenlegi Ge 611855 (DKIP) kód helyett a javasolt építési övezeti kód: Ge 611864 (DKIP).

A javasolt építési övezeti kód: Ge 611864 (DKIP).

- a Ge betűjel a 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 (8) min.2500m²;
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (6) = 50 %;
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasság (4) 7,0-9,5 méter.
- DKIP sajátos előírások területére vonatkozik – délkeleti iparterület

A 0580/4 hrsz-ú útként használt területen magánút, míg a 11260 és a 11270 hrsz-ú ingatlanokon (meglévő vízműkút és szivattyúház telke) vízgazdálkodási terület kerül rögzítése.

A javasolt változás (módosítás) infrastrukturális igénye, fejlesztése

A területen a javasolt módosítás révén jelentős infrastruktúra fejlesztési igény nem jelenik meg, tekintettel a város beépítésre szánt területrészen történő elhelyezkedésre, ahol a többlet közmű kapacitás rendelkezésre áll.

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

A módosítás révén negatív irányú környezeti hatás nem várható.

A terület terhelése minimálisan nőhet, - az ingatlan beépítése révén - 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 Vágóhídi csatorna befolyásolja a területrészt „felhasználását”.
2. Az alábbi Országos övezeti tervlapok érintik a tervezési területen megjelenő módosítást:
 - országos tájképvédelmi terület övezete
 - kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

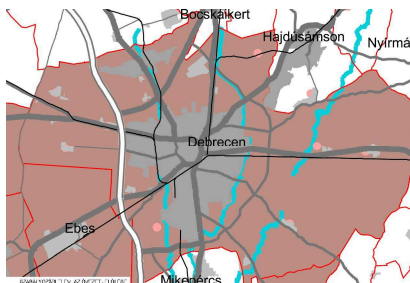


tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

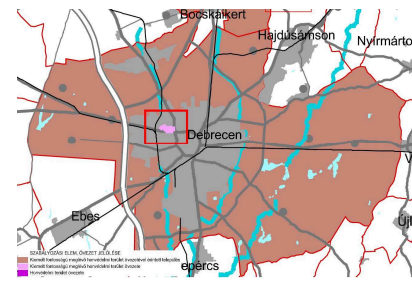


honvédelmi terület övezete

3. Az alábbi 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 Célmegvalósító már egy korábbi bővítés kapcsán közreműködő építész tervezőt bízott meg a technológiai fejlesztés alapjául szolgáló üzemi épületek tervezésével. A beépítési javaslat ezen építészeti, fejlesztési koncepció és a javasolt szabályozási terv elhatározásait veszi alapul.