DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA
4024 Debrecen, Piac utca 20. sz.
☎(52) 511-513, (52) 511-400, fax.: 511-575
e-mail: foepitesziroda@ph.debrecen.hu

Debrecen, Acsádi úti lakópark területén belül a 02332/128 hrsz.-ú ingatlant érintő fejlesztéshez kapcsolódó településrendezési eszköz módosítását megalapozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Debrecen, Acsádi út – 02332/116 hrsz.-ú út – 02332/133 hrsz.-ú díszkert által határolt területrész helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás



Törzsszám: FI-9/2019.

Felelős tervező:

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

2019. július

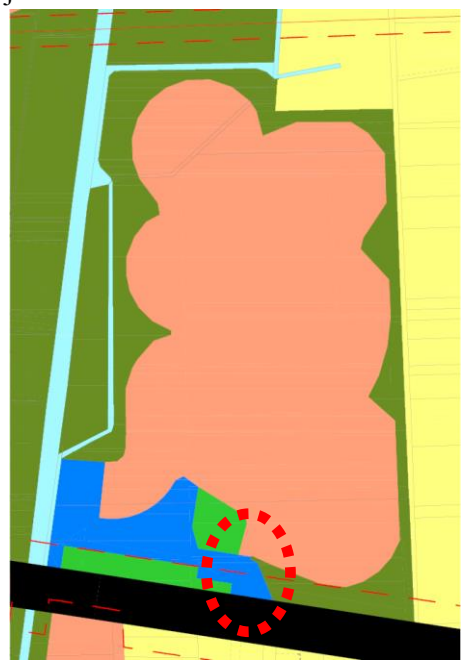
Előzmények

Debrecen Város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének az Acsádi út – 02332/116 hrsz.-ú út – 02332/133 hrsz.-ú díszkert által határolt területrészére vonatkozó módosítást megalapozó telepítési tanulmányterv a SARO-OFFICE Kft. képviseletében Huszti Sándor Tibor ügyvezető (Debrecen, Vámospércsi út 59.), mint érintett tulajdonos fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében készült. Településrendezési- és tervezési szerződés megkötésére kerül sor. A módosítással a célmegvalósító tulajdonát képező 02332/128 hrsz-ú ingatlan érintett.

A módosítási igény:
A Husztikert lakópark megvalósítását megalapozó településrendezési eszközök módosítása 2009 évben történt. A lakópark 2011 évben kezdett kiépülni. Az akkori módosítás főbb célkitűzése sok zöldfelülettel egy laza beépítésű, szolgáltatásokat is tartalmazó igényes lakóterület kialakítása volt. A lakóparki szolgáltatás erősítése vezérelte a tulajdonost, hogy a mára szinte teljes egészében kialakult lakóparkban élők igényeihez igazodva a lakóparki bejárat keleti oldalán kialakított területen egy testedzés lehetőségét megteremtő fitness terem + egy egészséges táplálkozás lehetőségét megteremtő ételbár és a tulajdonos/üzemeltető részére szolgálati lakás kerülne kialakításra. Az 1447 m2 telekméret és a jelenlegi 15%-os beépíthetőség, a 4,5 m–es építménymagasság és a rögzített előkert méretek nem teszik lehetővé a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát, ezért a tulajdonos a beépíthetőség 30%-ra történő növelését, az építménymagasság 7,5 m-re történő módosítását, valamint az előkerti méretek csökkentését kérte. A központi vegyes terület területfelhasználás (Vk) és a rendeltetési zóna nem változik.
Jelen esetben olyan mértékű módosításról van szó, mely a hatályos településrendezési eszközök közül csak a 8/2003. (V.23.) Kr. rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását teszi szükségessé. A lakópark területére vonatkozó településszerkezeti tervet Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 181/2009. (IX.10.) határozattal, míg a szabályozási tervet a 22/2009. (IX.15.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

Az érintett terület és környezetének bemutatása /Településrendezési eszközök szempontjából/

A jelen terv területe Debrecen központi területétől észak-keletre helyezkedik el, az Acsádi út (49102 jelű Martinkai bekötő út), mint országos közúthálózat közelsége révén (tervezési terület déli határa) jó várostestbeli pozícióval. A településszerkezeti terv szerint a módosítással érintett terület besorolása kertvárosias lakóterület (Vk), míg a lakópark jelentősebb területrésze kertvárosias lakóterület.
A szabályozási terv és a helyi építési előírások alapján a módosítással érintett ingatlanra a központi vegyes zónára vonatkozó övezeti előírások érvényesek.
Az építési övezeti kód: a Vk 612721. Az előkert mérete az Acsádi út mentén és a lakópark feltáró útja felől is 15 méter.



a hatályos településszerkezeti terv részlete



a hatályos szabályozási terv részlete

Adottságok, lehetőségek vizsgálati bemutatása

Az érintett terület a 49102 sz. Martinkai bekötő út, az Acsádi út mentén helyezkedik el. A terület megközelítése az Acsádi út irányából történik.

A környezet beépítési karakter jellemzői

morfológia: A tervezési területen belül lévő jellemzően lakóterületi használatú telkek vegyes képet mutatnak, az átlagos teleknagyság 1125 m^2, melyhez 4,5 méter építménymagasságú értékek tartoznak.

telekalakítás: A lakóterületen jellegzetes a „kertségi" karakter, ahol a telekstruktúra a döntően hagyományos lakófunkcióra jellemző telekosztást mutatja.. Az érintett területet vizsgálva, a telekméretek 900-1699 m^2 közöttiek.

épület-elhelyezés: Jellemzően szabadonálló 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 a lakóparki utcaképet. Az Acsádi út mentén a 02332/125 hrsz-ú ingatlanon megjelenő Garden Hotel Medical & SPA Fsz+1 emelet magasságú épülete és tömege a funkcióból adódóan eltérő képet mutat. Ezen intenzívebb beépítés az Acsádi út mentén jelenik meg, ahol a vegyes funkciójú tervezett szolgáltató épület is megjelenne.



A Garden Hotel Medical & SPA

épületmagasságok: A lakóparki területen földszint, földszint+tetőtér magasságok állapíthatóak meg.. Az utcai homlokzatmagasság a lakóterületen 4,5 méter.

közterületek: A közművesítettség teljes, az utcák hagyományos megjelenésűek.. A lakóparkon belül igényes zöldfelületi közterek alakultak ki. A lakóparki utak burkolata térkő, kétirányú lejtéssel kialakítva, melyekről a csapadékvizet az út két oldalán kialakított folyókákkal vezetik el.

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

Zöldfelület: A megengedett beépítettség mértéke a lakóterületen 25%, a központi vegyes területeken 20%, illetve 15%.

Közlekedés: a terület közlekedési rendszere kialakult, a feltárás tágabb értelmezésben az Acsádi útról történik.

Közmű ellátás: A terület ellátottsága teljes. Az Acsádi úton kiépült a 225PE 100, SDR-17 méretű és anyagú gerincvezeték, melyhez a lakópark feltáró útjánál megvalósult a csatlakozás. A lakópark szennyvize az Acsádi út – Berzsenyi utcák keresztezésében üzemelő D200 KG PVC szennyvízcsatornába csatlakozik.
A lakópark területén belül D200 KG PVC szennyvízcsatorna épült ki a feltáró utak tengelyében, a lakóparki feltáró út nyugati oldalán épült ki a szennyvízátemelő.

A módosítás során elérendő célok összefoglalása

A módosítás célja az Acsádi út mentén lévő egy telek esetén - mely telek a hatályos terv szerint is a lakótól eltérő funkció megjelenését biztosító központi vegyes területbe sorolt - a lakóparki közösség ellátását szolgáló, kereskedelmi funkció megjelenési lehetőségének a jelenlegi beépítés intenzitás növelésével történő megteremtése. Szigorúan érvényesülnie kell a környezeti, városképi érdekeknek, hiszen a terület fontos szerkezeti jelentőségű úthálózati elem (Acsádi út) közelében fekszik, és a lakóparki út Acsádi 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.

Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására (módosítandó elemek)

A településközpont vegyes zóna, nem módosul, a beépítési paraméterek tekintetében a beépítési százalék mértéke módosul 15%-ról 40%-ra, ezzel együtt a zöldfelület 65%-ról 40%-ra csökken, az építménymagasság értéke 4,5 m-ről 7,5 m-re módosul. Az előkert mérete a lakóparkot feltáró közterület felől 5 méter, az Acsádi út felől 10 méterre módosul a jelenlegi 15,0 méter helyett.

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

- a Vk betűjel a településközpont vegyes zóna 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.600m2;
- 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 infrastruktúra-fejlesztési igény nem jelenik meg. A meglévő kiépített infrastrukturális nyomvonalak felülvizsgálata és (esetleges) kiváltása nem indokolt. A területen közlekedéshálózati beavatkozást jelen tanulmány nem rögzít. Nem indokolt a lakóparki feltáró utcák szabályozásának (pl: szabályozási szélesség) további korrigálása, módosítása.

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	beépítési % növelése +25% -al, a kötelező zöldterület 25%-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 településkép feltárulásának változásai	a rendeltetési zóna nem változik – a funkció megjelenése nem okoz negatív irányú változást
régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának	a rendelkezésre álló adatok alapján a tervezési

bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei	területet nem érinti régészeti terület
térbeli rendszerek alakulása • Mozgás (térbeli áramlások, migráció,) • Hálózatok (kommunikáció, közlekedés, infrastruktúra) • Csomópontok (a településhálózat) • Hierarchiák (központi funkciók, alá-fölé rendeltség) • Regionális egységek. Komplex egységek. • Diffúzió (A sokirányú terjedés, növekedés, agglomerációk kialakulása).	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 ingatlan +25%-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 az Acsádi út forgalma ami adottság.

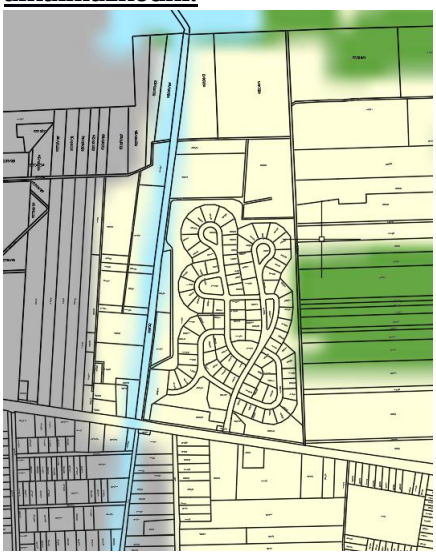
A rendezési terv módosítását és a telekhasználatot befolyásoló tényezők

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésére, így a biológiai aktivitás szinten tartását számítással nem szükséges igazolni.
A rendelkezésre álló adatok alapján a területet érintő régészeti érintettségről nincs információnk.

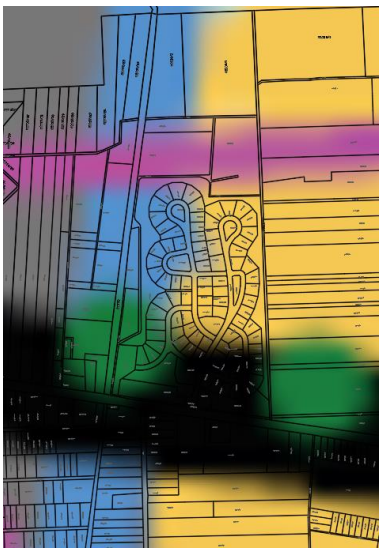
Területrendezési meghatározottságok

Az országos övezetek szintjén a 2018. évi CXXXIX. törvény által jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT), a térségi területfelhasználás szintjén jelen elemzés a 13/2010. (IX.17.) Ör. rendelettel jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: MTrT), valamint a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (továbbiakban MvM rendelet) alapján készült.

Az OTrT 91. § átmeneti szabályokat állapított meg azon átmeneti időszakra, amikor a Megyei Önkormányzatok még nem fogadták el a felülvizsgált OTrT-vel összhangba hozott megyei területrendezési terveiket. A tárgyi módosítás során ezen átmeneti előírásokhoz kell alkalmazkodni.



OTrT kivágat



MTrT kivágat

Térségi területfelhasználás tekintetében a módosítással érintett terület mezőgazdasági térséget érint. Térségi jelentőségű infrastrukturális elemet nem érint a tervezett módosítás. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

OTrT 19. § (1) Az országos övezetek a következők:
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.
…
(3) A megyei övezetek a következők:
1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.

„(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.
(5) A (3) bekezdés 1–4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg."

Országos és térségi övezeti tervek:

1. Az OTrT 25, 26 és 27. §-a szerinti, **ökológiai hálózat magterületének, ökológiai hálózat folyosójának és ökológiai hálózat pufferterületének övezete** a tervezési területet nem érinti.
2. Az OTrT 28. §-a szerinti **kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete** nem érinti a tervezési területet.
3. Az OTrT 29. §-a szerinti **erdők övezete** nem érinti a tervezési területetet.
4. Az OTrT 31. §-a szerinti **világörökségi és világörökségi várományos területek övezete** a települést nem érinti.
5. Az OTrT 32. §-a szerinti **honvédelmi és katonai célú terület övezete** az egész település közigazgatási területét lefedi.
6. Az MvM rendelet 2. §-a szerinti **jó termőhelyi adottságú szántók övezete** nem érinti a tervezési területet;
7. Az MvM rendelet 3. §-a szerinti **erdőtelepítésre javasolt terület övezete** nem érinti a tervezési területet;
8. Az MvM rendelet 4. §-a szerinti **tájképvédelmi terület övezete** a területet érinti.
9. Az MvM rendelet 5. §-a szerinti **vízminőség-védelmi terület övezete** érinti a területet.

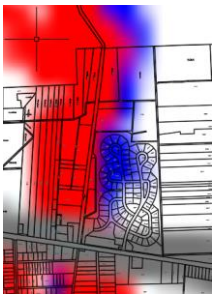
„5. § (1) *A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*



(2) *A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.*
(3) *A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető."*

10. Az MvM rendelet 6. §-a szerinti **nagyvízi meder övezete** nem érinti a tervezési területet.
11. Az MvM rendelet 7. §-a szerinti **VTT-tározók övezete** nem érinti a tervezési területet.

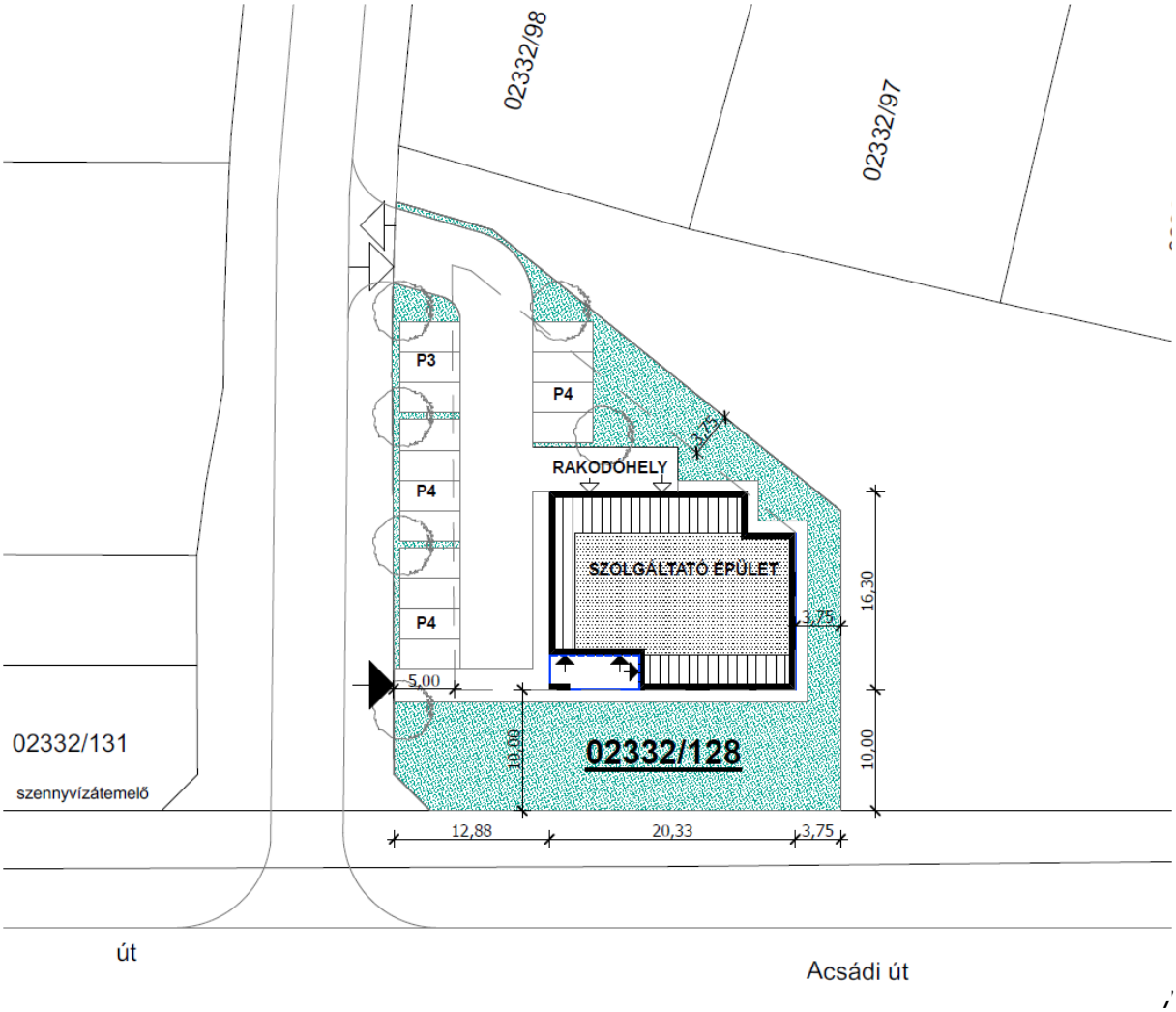
12. Az MTrT III. pontjának j) alpontja szerinti **ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete** az egész település közigazgatási területét lefedi, a BAZ Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztálya adatszolgáltatása alapján a módosítással érintett területet nem érinti.
13. Az MTrT III. pontjának l) alpontja szerinti **rendszeresen belvíz járta terület övezete** nem érinti a tervezési területet nyugatról csatorna érinti, azonban a lakópark területe már egy korábbi módosítás során kijelölésre került, így jelen módosítás során ennek vizsgálata nem releváns.



Beépítési javaslat

A célmegvalósító tulajdonában lévő 02332/128 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi szabályozás szerinti beépíthetősége 15%, mely nem teszi lehetővé fejlesztési elképzeléseinek alapjául szolgáló tervezett funkciójú épület elhelyezését a kis telekméretre is figyelemmel. A fejlesztés során egy fsz+1em épület kerülne elhelyezésre. A beépítés révén természetesen a rögzített 40%-os beépíthetőséghez tartozó 40%-os zöldfelületet biztosítani kell, csak úgy, mint az adott funkcióhoz tartozó előírt gépjármű elhelyezést is. A tervezett beépítés, figyelemmel az Acsádi út mentén megvalósult Garden Hotel Medical & SPA Fsz+1 emelet magasságú épülettömegére, megjelenésében nem okoz konfliktust a lakópark területén belül, inkább a feltáró út, mint fő közlekedési tengely keleti oldalán biztosít egyensúlyt a város felőli oldal beépítésével.

Beépítési terv:



Látvány az Acsádi út irányából

