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, 28. sz. vrk., Szepesi u. – Téglás u. – Kanális u. - Halász u. által határolt terület településrendezési eszközének (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a módosításával összefüggő

2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti
környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésével kapcsolatos dokumentáció

Törzsszám: FI-7/2017.

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*
- *A módosítás során elérendő célok, a módosítás hatása*
- *Az érintett terület és környezetének bemutatása*
- *Adottságok lehetőségek 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*

Debrecen, 2017. május hó

Előzmények

Debrecen**, 28. sz. vrk., Szepesi u. – Téglás u. – Kanális u. - Halász u. által határolt terület településrendezési eszköz módosításával** összefüggő 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésével kapcsolatos dokumentáció** az Önkormányzat által kezdeményezett fejlesztési igényeket megalapozó településrendezési feladatok megalapozására készült. **Településrendezési és tervezési szerződés megkötésére nem kerül sor.** A módosítással a telektömbön belüli nagymélységű 14579 és a 14583 hrsz-ú ingatlanok, valamint a Szepesi utca szabályozásával érintett 14576/2 és a 14578/1 hrsz-ú ingatlanok érintettek.

Jelen esetben olyan mértékű módosításról van szó, mely a hatályos településrendezési eszközök közül Debrecen Megyei Jogú Város Közgyűlése által a 124/2001. (VI.21.) Kh. számú határozattal megállapított településszerkezeti terv módosítását nem igényli, csak a 8/2003. (V.23.) Kr. rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását jelenti.

A módosítás során elérendő célok:

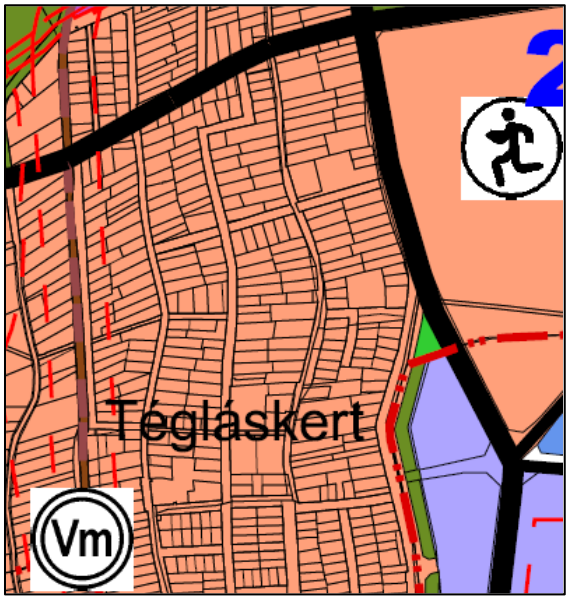
Elsődleges beavatkozási cél a 14579 és 14583 hrsz. alatti nagy mélységű ingatlanokból, a 14583 hrsz-ú ingatlan déli telekhatárától egy 8,0 méter szabályozási szélességű feltáró út rögzítésével, 6 db min.720 m^2 teleknagyságú laza kertségi karakterű ingatlanok kialakítása, valamint a Szepesi utca tárgyi ingatlanokat és az azokkal szomszédos ingatlanokat érintő szakaszán a Szepesi utca közterület szabályozási szélességének növelése.

Módosítás hatása:

A módosítás keretén belül nem változik meg a telektömb kiterjedése, erdőterületet, zöldterületet, és vízgazdálkodási területet nem érint a módosítás, valamint természetvédelmi, örökségvédelmi érdeket nem sért. A terület terhelése minimálisan nőhet a kialakuló új telkek révén, de a közterületi és magánterületi zöldfelületek gondozottsága ezt ellensúlyozhatja.

Az érintett terület és környezetének bemutatása /Településrendezési eszközök szempontjából/

A jelen terv területe Debrecen központi területétől délre helyezkedik el, (Tégláskert) a Mikepércsi út út (47.sz. főút), mint országos főút és a Gázvezeték utca mint települési gyűjtőút közelsége révén jó várostestbeli pozícióval. Debrecen településszerkezeti tervét Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 124/2001. (VI. 21.) Kh. számú határozatával állapította meg, mely szerint a módosítással érintett (a tervezési terület egésze is) terület besorolása kertvárosias lakóterület (Lke).



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 a kertvárosias lakózónára vonatkozó övezeti előírások érvényesek.

Az építési övezeti kód: a tömbbelsőben Lke 500042.



a hatályos szabályozási terv részlete

Adottságok, lehetőségek vizsgálati bemutatása

Az érintett terület megközelítése a 47.számú főúton (Mikepércsi út) illetve a Gázvezeték utcán át a Szepesi és a Kanális utcák irányából történik.

A környezet beépítési karakter jellemzői

morfológia: A tervezési területen belül lévő jellemzően lakóterületi használatú telkek vegyes képet mutatnak, a Halász utca mentén található 320 m^2 telekterületű ingatlan is, míg a módosítással érintett ingatlanok 2500 m^2, ill. 4000 m^2 telekterülettel rendelkeznek. Ezen telekméretekhez 3,5-6,0 méter közötti építménymagasságú értékek tartoznak.

telekalakítás: A lakóterületen jellegzetes a „kertségi" karakter, ahol a telekstruktúra a döntően hagyományos lakófunkcióra jellemző telekosztást őrzi. A módosítással érintett telkek szomszédságában 600-1600m^2 közötti telekterületek találhatóak.

épület-elhelyezés: Jellemzően szabadonálló, vagy oldalhatáronálló 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 az utcaképet egy-két kivétellel, pl a Szepesi utca-Kismarja utca sarkán lévő református templom épülete.

építménymagasságok: a tervezett területen a jellemző szintszám földszint, földszint+tetőtér, és fszt.+1.em.+tt –nek megfelelő magasságok. Az utcai homlokzatok magassága 4,5 méter.

közterületek: a közművesítettség teljes, ahol hagyományos megjelenésű utcák vannak jelen. (Szepesi és Kanális utca) Egységes utcaképi látványt meghatározó két- ill. egyoldali fásítás nem jelenik meg, hézagos, szakaszos ötletszerű telepítés a jellemző.
A Kanális utca közterületi megjelenését az útburkolat, egyoldali járda és felszíni vízelvezetés (árok) határozza meg, míg a Szepesi utcát burkolattal ellátott változó szélességű közterület jellemzi, a Téglás utcától délre a Szepesi utca középső szakaszán megfelelő közterületi szélesség áll rendelkezésre közterületi zöldfelülettel hiányos utcai fásítással.



Szepesi utca utcakép



Kanális utca utcakép (Halász utca felől)

Funkció vizsgálat: A terület és a környezetére a lakóterületként használt ingatlanokra vonatkozó városrendezési jellemzők (terület- és telekhasználat, épületállomány jellemzői) terén a beépítetett terület a jellemző. A tervezési területen belüli funkciók viszonylag egységes képet mutatnak, a fő funkció - lakó.

Zöldfelület: A jelenlegi beépítéseket vizsgálva megállapítható, hogy a tömbbelsőben a 30%-os beépítettséghez tartozó 50%-os zöldfelület az esetek többségében biztosított.

Közlekedés: a terület közlekedési rendszere kialakult, a feltárás tágabb értelmezésben a 47.sz. főútról történik.

Közmű ellátás: A terület ellátottsága teljesnek mondható. A Kanális utcán a csapadékvíz elvezetése felszíni vízelvezetéssel részben megoldott.

A módosítás során elérendő célok összegzése

A módosítás célja a telektömbön belüli nagymélységű telkek felosztásával új lakótelkek kialakítása, mely lehetővé teszi a jelenlegi elhanyagolt és gondozatlan állapot megszüntetését. A telkek zöldfelületeinek minőségi kialakítása mellett.

Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A kertvárosias lakózóna nem módosul, a beépítési paraméterek tekintetében sincs változás.

Az építési övezeti kód: **Lke 500042.**

- a Lke betűjel a kertvárosias lakózóna jele,
- az első szám az építészeti karakter (5) külső kertségi;
- a második szám (0) kialakult kategória;
- a harmadik szám a beépítési mód (0) adottságtól függő;
- a negyedik szám a megengedett legkisebb építési telek nagysága (0) adottságtól függően az építési hatóság határozza meg
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (4) = 30 %; zöldterület 50%.
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasság (2) – 6,0méter.

A telektömbön belül a 14583 hrsz-ú ingatlan déli telekhatára mentén 8,0 méter szabályozási szélességű közterület rögzítése, a Kanális utca irányába meglévő 4,0m-es szélességű gyalogos közterület kikötéssel. A tárgyi módosítással érintett ingatlanok és a szomszédos ingatlanok (a 14576/2 és a 14578/1 hrsz-ú ingatlanok) mentén a Szepesi utca szabályozási szélességének korrekciója a mellékelt tervlap szerint.

A javasolt változás (módosítás) infrastrukturális igénye, fejlesztése

A területen a javasolt módosítás révén infrastruktúrafejlesztési igény minimálisan jelenik meg. A rögzítendő új közterület és az így kialakuló telkek vízi,- és energiaközművekkel történő ellátása kapcsán.
A meglévő kiépített infrastrukturális nyomvonalak felülvizsgálata és (esetleges) kiváltása nem indokolt. A területen közlekedéshálózati beavatkozást rögzít a tanulmány a Szepesi utca szabályozási szélességének növelése és a 8,0 méter szabályozási szélességű kiszolgáló út biztosítása révén.

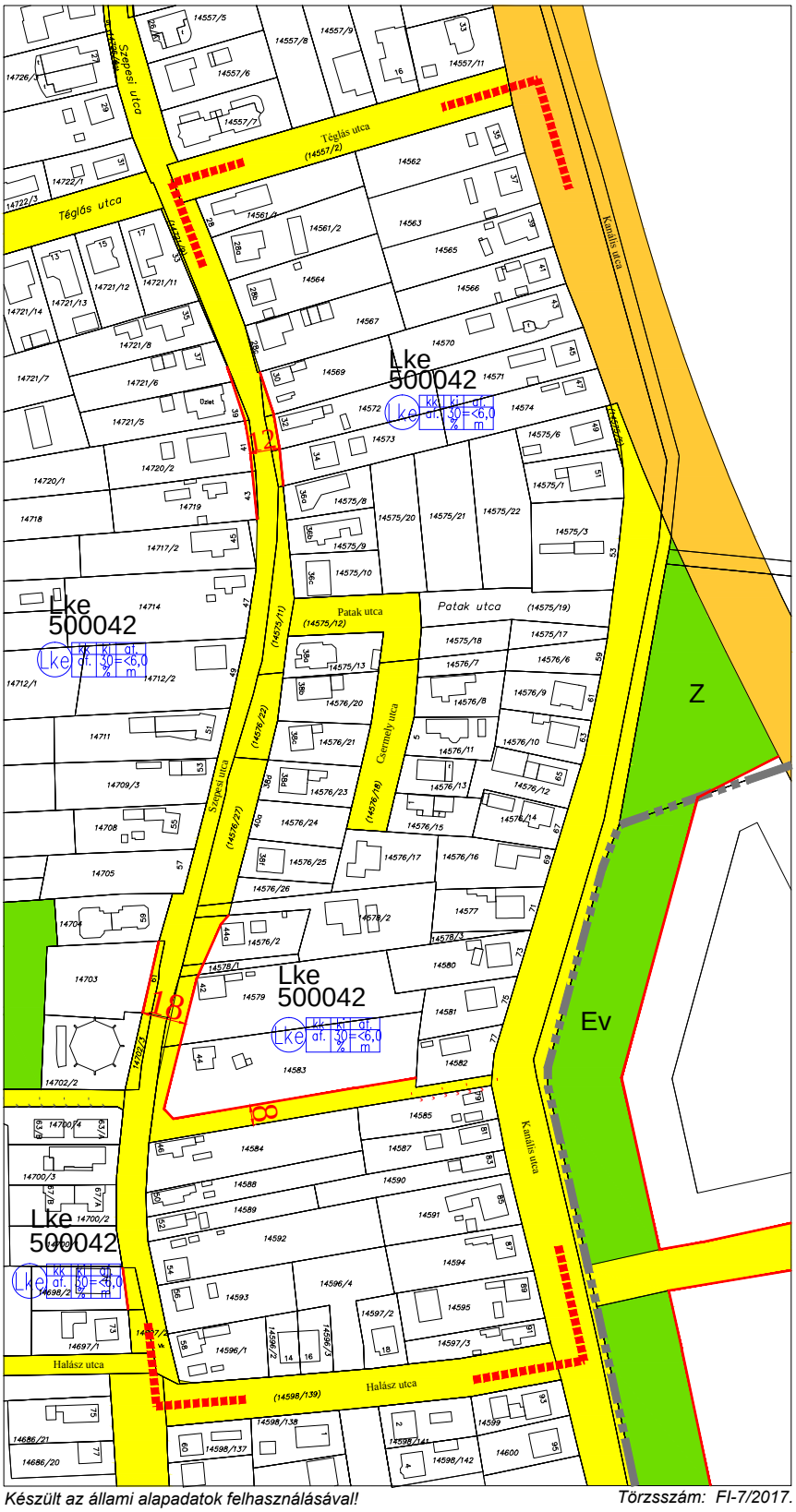
A javasolt változás (módosítás) környezeti (és vizuális) hatásai

Változások	
településhálózati és tájhasználati változás	jelen módosítás keretei között változás nem tervezett
településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi, zöldfelületi változás	területfelhasználás változás, beépítési % növelése nem történik
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	pozitív irányú
régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei	a rendelkezésre álló adatok alapján a tervezési 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 kialakuló ingatlanok révén - minimálisan nőhet, melyet a telkek kötelező zöldfelületeinek valós zöldfelületként értékén történő használata és gondozottsága az előírt minimális zöldterület betartásával valamint a közterületi zöldfelületek növelése ellensúlyozhatja. Domináns környezeti terhelés nincs.

A módosítás révén negatív irányú környezeti hatás nem jelenik meg. A hatályos tervtől eltérő megállapítást jelen terv nem fogalmaz meg, az érintettségek feltárásával kapcsolatban új ágazati (környezet- és természetvédelmi, ill. régészeti értékfeltárás nem történt)

Debrecen, 2017. május hó.

# Debrecen, 28. számú vrk. Szepesi utca - Téglás utca - Kanális utca - Halász utca által határolt terület szabályozási javaslata
M=1:2500



JELMAGYARÁZAT

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- tervezési terület határa
- javasolt szabályozási vonal
- Önálló gyalogút tengelye - meglévő
- Önálló gyalogút tengelye - javasolt
- Belterület határa

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- I. rendű nem közlekedési célú közterület

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- 18 szabályozási szélesség

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- meglévő telekhatár, alrészlet határ, hrsz, épület

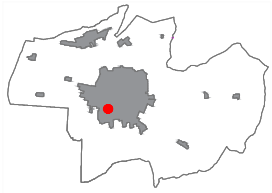
Lke 500042 - építési övezeti kód

építménymagasság értéke	6,0m
megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	30%
megengedett legkisebb építési telek nagysága	az építési hatóság határozza meg
beépítési mód	adottságtól függő
építési övezet kialakultsági kategóriája	kialakult
építészeti karakter megnevezése	külső kertségi
rendeltetési zóna megnevezése	kertvárosias lakóterület

Felelős tervező:

Gábor István
okl. építészmérnök,
településtervező
TT-09-0036

Nagyhaju Attila
okl. településmérnök,
településtervező
TT-09-0637



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Törzsszám: FI-7/2017.

TR/sz.