

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló
47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek
a Debrecen, Kossuth utca – Újházi Ede utca – Blaháné utca – Liszt Ferenc utca által határolt területet érintő
módosítása
a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített
eljárásban
a 62. § (2) bekezdés a) pontja szerinti véleményezés során
a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda épített környezeti vizsgálat lefolytatását
követő véleménye és arra adott válasz

Iktatószám, érdemi észrevétel	Szükséges javítás/főépítész kiértékelés
<p>HB/14-ÁF/00509-2/2023. Az Állami Főépítész Iroda épített környezet szempontjából szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat lefolytatását, ezen belül a környezeti értékelés munkarész elkészítését. Kéri a történeti beépítésben várható hatások, a műemléki környezetben a védett műemlék méltó településképi megjelenését biztosító, illetve azzal ellentétes hatást kiváltó beépítési formák utcaképi vizsgálatát, tekintettel arra, hogy az épületmagasság és a beépítettség mértékének növelése új környezeti konfliktusokat eredményez.</p> <p>HB/14-ÁF/00509-4/2023. Az Állami Főépítész Iroda fenntartotta véleményét, tekintettel arra, hogy a tervezett beépítés intenzitása a jelenleg megengedethez képest jelentősen megnő, a településszerkezetbe és az utcaképbe illeszkedés különösen kérdéses a műemléki környezeti érintettség okán.</p> <p>HB/14-ÁF/00509-7/2023. Az egyes beépítési javaslatok esetében hiányoznak azok a változatok, alternatívák, melyek a vizsgálatok alapját kellene, hogy képezzék. A jelenlegi állapot mindenképpen egy alap kiinduló állapotnak felel meg. Célszerű vizsgálni a tervezett ingatlanfejlesztői igény szerinti változat mellett azon változatot, mely a terhelhetőség határán belüli optimális változatot eredményezi. Nem került részletesen kifejtésre annak a legfontosabb változásnak a vizsgálata és az abból következő hatások, miszerint mindkét módosítás esetén megközelítőleg kétszeresére tervezik növelni a beépítés intenzitását. A jelenleg érvényes és társadalmi konszenzussal elfogadott helyi építési szabályzat szerinti beépítési paraméterek kétszeresére emelése döntően magánérdek, ingatlanfejlesztői érdek. Igazolandó, hogy a beépítési paramétereket a közérdek sérelme nélkül meddig változtathatja meg a jogos magánérdek. Honnan kezdődik a társadalmi közmegegyezésen véglegesített, elfogadott szabályozási határértékek olyan növelése, mely környezeti hatásai már jelentősen terhelik a hatásterület szerinti környezet hatásviselőit, köztük is kiemelt a lakosságot. Erre csak részben ad választ a környezeti értékelés tervezete, melynek alapvető környezeti értékelési módszere a tervezett beépítések szerinti szabályozás eleve megfelelőségének igazolása. Kevésbé épít az Iroda által javasolt fenntartható fejlődés három alappillére épített módszertanra. Részeiben tehát a beépítési paraméterek ugyan elemzés alá kerültek beépítési mód, épületmagasság,</p>	<p>A területfelhasználást, beépítettséget, szabályozási határértékeket érintő észrevételek</p> <p>A vizsgált területen belül a telekhasználatról és történeti beépítési formáktól függően viszonylag homogén beépítési mutatók jelennek meg. Az intenzív beépítések a városközpont és a Kossuth utca mentén erősödnek, jellemzően mind az intézményi, mind a vegyes/lakó funkciójú telekhasználatoknál. A szomszédos telektömbökben is nagyobb beépítési intenzitások jelennek meg. A beépítési sűrűség értékei elmaradnak a városközpont északi részétől. Ez az érték a tényleges telek- és közterület használatoknak köszönhetően a vizsgált értéknél leginkább a 80%-os beépítettséget éri el tömbszinten. A legkisebb (60-70 % közötti) beépítettséget a Blaháné utcai két háború között épült társasház telke mutatja, viszont a Liszt Ferenc utcára néző és az Újházi Ede utca mentén lévő intézményi beépítések 80% körüli beépítettséget mutatnak. Az eltérő beépítési karakterek egymás mellett állnak, az intenzív beépítések felölelik a 8496 hrsz.-ú ingatlant. A telektömb jelenlegi beépítettsége most is eléri a 70 %-ot (6.506 m2 beépített alapterülettel rendelkezik a mintegy 9.405 m2 kiterjedésű tömb – a beépítetlen 8496 hrsz.-ú ingatlan területén kívül) A módosítással érintett telektömb zárt sorúan körbefutó keretes beépítései meghatározzák az utca arculatát, vertikális hangsúlyt adnak a Kossuth utca északi térfalának. A lakóterületfejlesztéssel érintett, 8496 hrsz.-ú ingatlan keleti szomszédjában lévő F+1 szint magasságú, zárt sorú szecessziós épület ugyan magasságával eltér a telektömbben lévő egyéb épületektől, azonban a fejlesztési koncepció figyelemmel van ezen magassági differenciára. Ezen a csatlakozási ponton a fejlesztés tömegben visszalép az épület főpárkányának vonaláig és a visszaléptetett tömeggel egy terasz kerül kialakításra. A Földhivatal épülete a 8496 hrsz.-ú ingatlan irányába, annak teljes hosszán egy közel 20,00 méter magas tűzfalal fordul, melynek „kitakarása” városképi szempontból támogatható. Így a tervezett beépítés tömegének nyugati része ezen tűzfal magasságához lett illesztve oly módon, hogy ezen tűzfal mentén kialakuló hasítékban kerül elhelyezésre a tervezett épület közlekedési rendszere. Teljesen alátámasztja a beépítési jellemzőket a térfal jellege. Az utcafronti homlokzatnál a Kossuth utca 18. 9 méteres párkánymagasságát és a Kossuth utca 14. 18 méteres homlokzati magasságát kívánták a Tervezők</p>

beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, zöldfelület legkisebb mértéke tekintetében, továbbá a vegyes rendeltetés szerinti rendeltetések értékelendők (szolgáltatás, szállás, stb.) a környezetterhelés szempontjából – bele értve a megnövekedő gépjármű forgalom hatásait is – a hatásterületre. Ezek azonban az eleve megfelelésből indultak ki, mely csak akkor nem vitatható, ha jogszabályi követelményének, jogszabályban megállapított számszerű határértékeknek való megfelelést igazolnak. A településrendezésben nincsenek ilyen számszerűsíthető határértékek, ezért indokolt a fenntartható fejlődés vezérfonala (környezeti, gazdasági, társadalmi) menti elemzés (is).

Vizsgálendő továbbá a Kossuth utcai beépítéssel kapcsolatban a párkánymagasság értékének törlésével, az utcai telekhatártól visszalépő épület-elhelyezéssel milyen hatások várhatók, mivel e rögzített érték az örökségvédelem egyik eszköze a műemlékek és környezetük védelmére.

Összességében javasolt összehasonlítani és elemezni környezeti, gazdasági, társadalmi hatások szempontjából a hatályos szabályozásból eredő környezetterhelést, a tervezett szabályozásból adódó környezetterheléssel. Ez alapján célszerű megállapítani azt a beépítési intenzitást, melynek során a jogos magánérdek még a közérdek csorbitása nélkül érvényesíthető.

HB/14-ÁF/00113-4/2024.

A környezeti értékelést nem csak az épített környezetre vonatkozóan szükséges elkészíteni, hanem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklet szerinti teljeskörű tartalommal.

HB/14-ÁF/00113-6/2024.

A dokumentáció a tartalmi követelményeknek megfelel, azonban a módosítás véglegesítése során kiemelt figyelmet kell fordítani arra a tényre, hogy a Környezeti Értékelés szerinti tervezett állapot nem csak a beruházással érintett 8496 hrsz.-ú telek, hanem a teljes telektömb számára kíván többlet építési jogot biztosítani (pl. épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének növelésével), mely azonban felülvizsgálendő (bizonyos telkek vonatkozásában szigorúbb követelményeket szükséges megállapítani és a szabályozás eszközeivel kezelni).

Figyelmet kell fordítani továbbá a közlekedési rendszer és az épített környezet bemutatására, különösen a beruházással érintett 8496 hrsz.-ú telekre történő ki- illetve beközlekedés alapján. A fejlesztés városi forgalomra gyakorolt hatását a maximális terheltségi szintre méretezve kell bemutatni, a parkolási kérdéskörre vonatkozóan is. Kéri annak bemutatását is, hogy a tervezett építési paraméter értékeket a 8496 hrsz.-ú telken kihasználva a 1788 [5243] törzsszáma [azonosító] műemlék épület méltó településképi érvényesülése mellett hogyan és miként lehet megvalósítani, valamint az milyen látószögből érvényesülhet az utcaképből.

oly módon összekötni, mely egyik épület tömegével sem kíván konkurálni. Ebből a jelentős magasságkülönbségből adódott egy lépcsőzetes tömegátlapolás, mellyel az elforgatott raszterrel összhangban egy térbeli, egymással derékszöget bezáró eltérő magasságú homlokzat alakult ki.

Ezzel a mélységgel a Kossuth utca mindkét irányából nézve egy olyan tömegképzés alakult ki, amely egyik épületen sem uralkodik, viszont a két eltérő magasság különbséget tömeglépcsőzéssel az utcai homlokzati sík mögött köti össze.

Épület elhelyezést, településképi követelményeket, előkertet érintő észrevételek

A nagymélységű belvárosi telkek a tömbbelsőben rendre alulhasználtak vagy éppen használaton kívül állnak, mely az értéken alul használatssággal párosulva egyre inkább szlömösödést indítanak el. A 8496 hrsz.-ú ingatlan korábbi beépítése is ezt mutatta.

A telek nyugati telekhatára mentén teljes mélységű beépítettséget feltételez a fejlesztés. Az épületelhelyezés tekintetében fontos volt az északi homlokzat minimálisra csökkentése és a Blaháné utcai lakóépület déli oldalára nyíló lakások benapozottságának megóvása.

Védett műemlék érvényesülését befolyásoló megjelenést érintő észrevételek

A módosítással érintett terület magán hordozza a XIX-XX. századi építészeti arculat kettősségét, ezzel a városközpont egyik nehezen megfogható telekhasználati együttese, tekintettel a 8497 és 8495, valamint 8493 hrsz.-ú ingatlanok közötti léptékváltásokra.

A településkarakter vizsgálata során megállapítható, hogy a módosítással érintett telektömbben, illetve a Kossuth utca mindkét térfalán a történeti városközpont építészeti karaktere mellett ugyancsak megtalálhatóak a foghíjtelkekre felépült modern és kortárs városközponti építészeti karakterek.

Az épület konstruálása során az elsődleges szempontok között volt a két műemléki épület utcai homlokzat 9 méteres magasság-különbségének feloldása, a volt „Pénzügyi Palota” keleti tűzfalának és a műemléki lakóépület jelentős léptékváltásának kezelése, mivel az egész tömböt vizsgálva egy átlag 18 méteres párkánymagassággal a Kossuth utca 18. szám alatti műemléki lakóépületet a város „körbe nőtte”.

A Földhivatal keleti telekhatárán lévő, teljes telekhosszban végigfutó tűzfal egy olyan településképi seb, melynek „kitakarása” városképi szempontból támogatható. Ezen tűzfal magassága cca. 18,00 méter, mellyel megegyező méretben kerül kialakításra a tervezett épület csatlakozó szárnya. A F+1 szintes szomszédos épület 9,00 méter magas párkánymagasságához kerül illesztésre a csatlakozó épületszárny.

Az épület megtervezése során a Tervező az utcai homlokzat síkját visszabillentette, így teret adva a F+1 szintes beépítésnek, mellyel az épület léptéke továbbra is érvényesülni tud az utcaképből.

Anyaghasználat tekintetében olyan nyers anyagok

	kerültek betervezésre, melyek a belvárosi környezetben egyébként már megtalálhatóak, korhoz jól kapcsolódóak és az időre impozáns módon reagálnak. A látszó téglaburkolat ölelésébe, mely egyszerűen átlapolja a két szomszédos épület tömegét, magas minőségű látszóbeton burkolatú tartószerkezetet illesztettek a Tervezők.
--	--