

FELJEGYZÉS

a Debrecen, Piac utca – Miklós utca – Antall József utca – Arany János utca által határolt területén belül tervezett fejlesztés megvalósíthatóságával összefüggésben

a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának és felhasználhatóságának meghatározásáról, valamint

a településrendezési szerződés tervezetével és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos véleményről

I.

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata 7 éven belül készült, így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése értelmében e feljegyzésben foglaltak szerint felhasználhatók a tárgyi módosítás során

A településrendezési eszköz módosítása a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdésére figyelemmel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

A megalapozó vizsgálat felhasználhatósága

A módosítás tekintetében **nem indokolt** a megalapozó vizsgálat kiegészítése.

Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága

A tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire tekintettel **az alábbi fejezetek esetében tartom indokoltnak az alátámasztó munkarész aktualizálását** a többi fejezet változatlan tartalommal történő felhasználhatósága mellett:

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

(a településrendezési javaslatok és az épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

8. BEÉPÍTÉSI TERV

(a Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal)

A közlekedési és a közmű szakági munkarészek aktualizálása nem indokolt, de ennek szakmai alátámasztását dokumentálni kell.

II.

Főépítési vélemény a településrendezési szerződés tervezetével és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban

1. Telepítési tanulmányterv

Az elmúlt mintegy tíz év során Debrecen városának gazdasági szerepe jelentősen megnövekedett. Ezen folyamat várhatóan tovább generálja a lakónépesség számának a növekedését, ami hatással van a közlekedésre és egyben növeli az igényt a lakásállomány bővítésére vonatkozóan is. Lakáspolitikai szempontból indokolt a lakásépítési tevékenységek részére megfelelő kínálat megteremtése, melyre korlátozottan van lehetőség a Méptv. és Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó irányelvei révén, ezért a meglévő beépítetlen, alulhasznosított és kvázi barnamezős területek, tömbbelsők fejlesztése/beépítése javasolt.

Előzőekre figyelemmel megállapítható, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll a Város településfejlesztési és településrendezési céljaival – a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célokkal (hatékony, kiegyensúlyozott városszerkezet - a városközpont értékalapú fejlesztése). A fejlesztéssel a telektömb városszerkezeti szempontból értéknövelő rehabilitációja valósulhat meg.

A módosítással érintett telektömb a települési térség részét képezi a magasabb szintű területrendezési tervekben, mely térségben bármely építési övezet és övezet kijelölhető. A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, így a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai érvényesülését nem kell vizsgálni. Nem merül fel a biológiai aktivitásérték csökkenése sem.

A település működéséhez szükséges települési zöldinfrastruktúra hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozóan megállapítható, hogy a terv elemzi a városközponti jelentősebb zöldfelületeket, jelen fejlesztéshez kapcsolódóan közterületi zöldfelület tervezése, fejlesztése nem merül fel, a javasolt építési övezet szabályozási határértékei között meghatározott zöldfelület legkisebb mértéke a hatályos HÉSZ-ben meghatározott értékhez képest nem csökken.

2. Településrendezési szerződés tervezete

A településrendezési eszköz kidolgozásának finanszírozását, a cél megvalósításához szükséges költségeket, a fejlesztéssel összefüggő kiszolgáló infrastruktúra megvalósítását a célmegvalósító vállalja. Közcélú fejlesztésként a HÉSZ-ben rögzített Arany János utca – Miklós utca kapu áthajtós összekötését, a tömb feltárását biztosító közterület utépítési, közvilágítási, csapadékvízvezetési és szükséges közműbekötési feladatait, ezt megelőzően az ezzel összefüggő engedélyezési és kiviteli terveket, valamint az Arany János utca irányából történő közterület használat megvalósíthatóságának biztosításából eredő parkolók, várakozóhelyek fejlesztési területen belüli elhelyezését vállalja.

A terv az építési övezetre meghatározott zöldfelület legkisebb mértékét nem csökkenti, a települési zöldinfrastruktúra szerkezetét adó vonalas vagy foltszerű, zöldfelülettel vagy vízfelülettel borított, ökoszisztéma szolgáltatást nyújtó területeket különösen a fasor, közkert, közpark területeit nem csökkenti, erre figyelemmel a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményei teljesülnek.

A jelenlegi állapothoz képest a telepítési tanulmánytervhez készült beépítési tervben meghatározott megnyitott zöldfelületekkel kialakításra kerülő gyalogos közlekedési zónák kedvezőbb állapotot teremtenek.

Tekintettel arra, hogy nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, így a településrendezési szerződés tervezetében a Trtv. és a Méptv. új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos kötelezettségek nem kerültek rögzítésre,

Tekintettel arra, hogy nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, a településrendezési szerződés tervezetében a Trtv.-ben és a Méptv.-ben előírt, az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos

kötelezettségek nem kerültek rögzítésre, nem szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, zöldterület tulajdonba adása és csereterülettel kapcsolatos döntés meghozatala sem.

A területrendezési szabályokkal való összhang biztosított.

Összegezve megállapítható, hogy a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

A benyújtott telepítési tanulmánytervet elfogadhatónak tartom.

Debrecen, 2024. november

Gábor István
főépítész