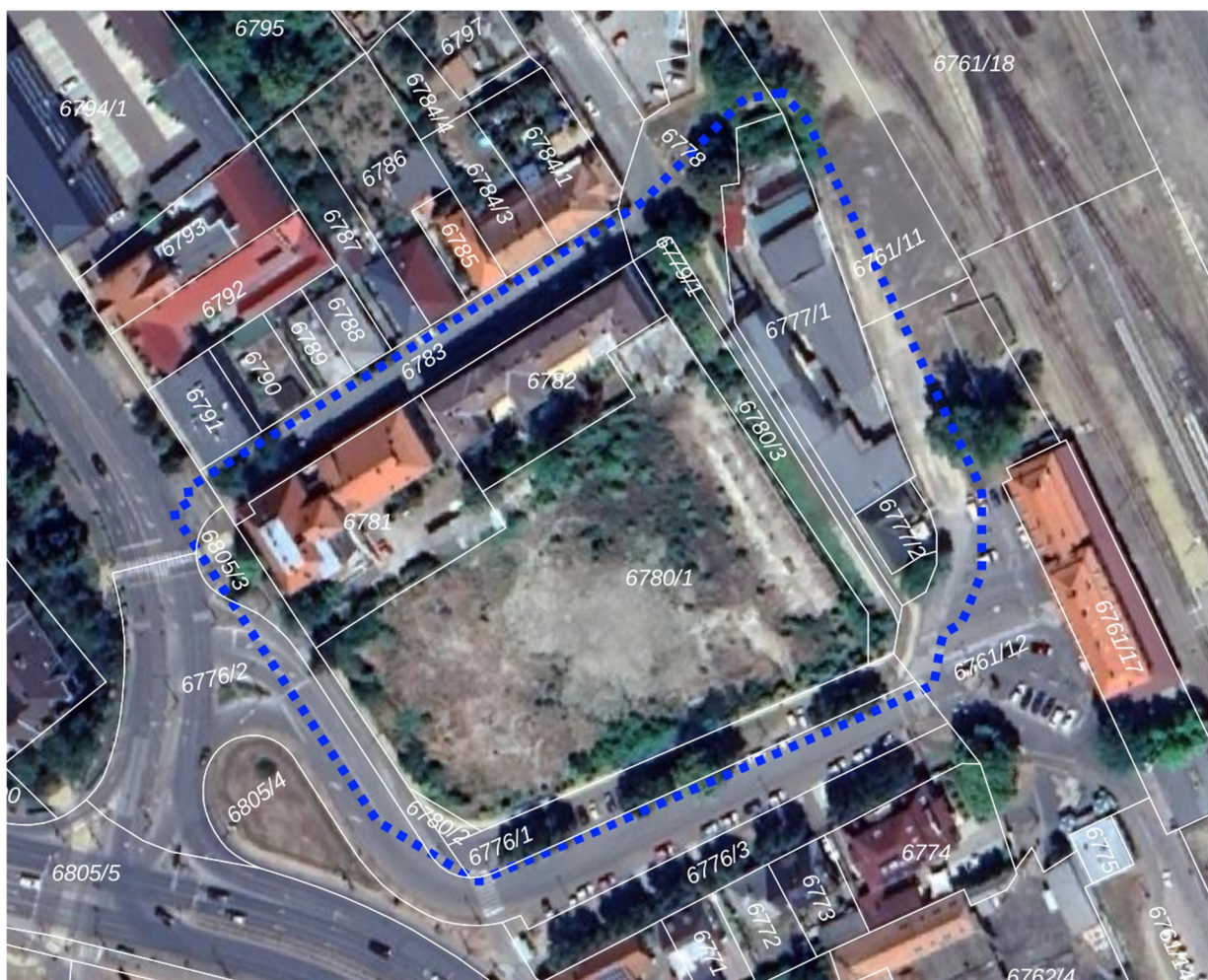


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS 6778, 6779/1, 6780/1, 6780/3, 6781, 6782
ÉS 6777/1 HRSZ SZÁMOT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



Tervező:

Kőszeghy Ábel

okl. településmérnök TT 09-0655, SZTT 09-0655

KőszeghyArt Bt.
2023

ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:

KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: koszeghyart@gmail.com

KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 23577969/2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754

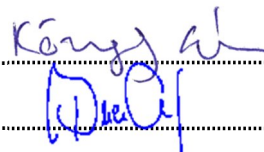


OKLEVELES TELEPÜLÉSMÉRNÖK: KŐSZEGHY ÁBEL

TT-09-0655

KÖZMŰVESÍTÉS, KÖZLEKEDÉS: BEREZK ANDRÁS

K-ÉK, VZ-TEL 10-00467



Tartalom

Bevezető	4
Eljárásrend, a további tervezési folyamat.....	5
Módosítási igény, a módosítással érintett terület és környezetének bemutatása	5
Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	10
Korlátozások vizsgálata	12
Természetvédelmi korlátok.....	12
Örökségvédelmi korlátok	12
A hatályos és a tervezett településrendezési eszközök bemutatása	13
Beépítési terv.....	16
Várható infrastrukturális igény	19
Közművek vizsgálat.....	20
Vízellátás.....	20
Gázellátás	21
Szennyvízelvezetés.....	21
Csapadékvíz elvezetés	21
Elektromos energia ellátás	21
Távközlési és kábeltv csatlakozás.....	22
Közlekedési kapcsolatok vizsgálata:	22
Gyalogos, illetve kerékpáros megközelíthetőség	22
Személygépjárművel és tehergépjárművel való megközelíthetőség.....	22
Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	23
Összefoglalás.....	24
Tervezői nyilatkozat.....	25

Bevezető

Eger Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását kérelmezte a SZÁLKA '96 Kft. (a továbbiakban: Célmegvalósító). A kérelmezett terület a város Hatvani hóstya területrészen elhelyezkedő 6780/1 hrsz-ú földrészlet, melyen a Célmegvalósító kereskedelmi funkciójú építményt és annak kiszolgáló létesítményeit kívánja megvalósítani. Az egyes beruházásokhoz kapcsolódó igények megvalósításához a jogszabályi környezet alapján előírt településrendezési szerződéshez, annak megalapozásához telepítési tanulmányterv készítése szükséges.

A Célmegvalósító a tervezett létesítmény építészeti terveinek elkészítésére az Arkt Építész Stúdió Kft-t bízta meg, akik a telepítési tanulmányterv elkészítésére a KőszeghyArt Bt.-t kérték fel.

A Célmegvalósító módosítási kérelme arra irányul, hogy a 6780/1 hrsz-ú telken tervezett kereskedelmi funkciójú épület elhelyezhetővé váljon, melyet a hatályos településrendezési eszközök jelenleg nem tesznek lehetővé. A tervezett építmény funkciója igazodni fog a telektömb beépítéséhez, így a tervezett területfelhasználás is intézményi vegyes (Vk) terület területfelhasználásra módosul. A módosítás velejárója, hogy a tervezett építmény gazdasági bejáratához szükséges közlekedési területek kijelölése okán a 6778, 6779/1 és 6780/3 hrsz.-ú földrészletek is érintetté válnak a módosítással.

A kérelemben megjelölt kereskedelmi funkciók alapján a 6780/1 hrsz-ú földrészlet intézményi vegyes terület beépítésre szánt területfelhasználási egységbe való átsorolás javasolt, mely módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Eljárásrend, a további tervezési folyamat

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti Célmegvalósító fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket. A telepítési tanulmányterv alapján a város önkormányzata dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról, továbbá meghatározza a településrendezési eszközök módosításának tartalmi követelményeit a Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdése alapján. A döntésnek tartalmaznia kell továbbá amennyiben indokolt a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást is.

A döntés meghozatalát követően a tervezéssel megbízott településtervezők beépítik a javasolt szabályozást, majd a szakhatósági és partnerségi egyeztetések során véleményeztetésre kerülnek a településrendezési eszközök tervezett módosításai. A településrendezési eszközök véleményeztetési eljárását az Korm. rendelet eljárási szabályai szerint szükséges lebonyolítani.

Módosítási igény, a módosítással érintett terület és környezetének bemutatása

A módosítással érintett terület Hatvani hóstya városrészen belül a vasútállomás közelében, az állami beruházásként tervezett intermodális központ szomszédságában elhelyezkedő jelenleg beépítetlen terület fejlesztésére irányul. A Szeszfőzde utca – Raktár utca – Vasút utca – Deák Ferenc út által határolt telektömböt érinti. A 6780/1 hrsz-ú földrészlet a

hatályos településrendezési eszközök szerint IM-II. beépítésre szánt területfelhasználásban és IM-I. beépítésre nem szánt területfelhasználásban helyezkedik el. A területfelhasználások mentén telekalakítás is szükséges az övezethatár mentén. A telek tulajdonosa a Célmegvalósító, a telken kereskedelmi egységet kíván építeni, melyhez a telek területfelhasználásának, szabályozásának módosítását kérlemzte az önkormányzattól. A tervezett beépítés alapján a 6780/1 hrsz-ú földrészlet jelenleg IM-II. területfelhasználásban levő területrésze Vk jelű intézményi vegyes területfelhasználásra módosulna. Az IM-I területfelhasználású rész a telekalakítási eljárások jogerős befejezését követően már külön földrészleten kialakítva hasznosítható az intermodális központ tervei szerint. A tervezett beépítési paraméterek szerint a szabályozás Vk/Sz-60-9,5-5000 építési övezeti jellel ellátva kerül tervezésre. A hatályos HÉSZ meglévő építési övezetei közé történő beillesztés nem lehetséges, mivel egyik vegyes területfelhasználási egység építési övezete (Vt, Vk) sem felel meg a tervezett kialakításnak. A kialakításra kerülő építési telken így 60%-os beépítéssel szabadonállóan helyezhetők el építmények, maximum 9,5 méteres építménymagassági korlátozással. Az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Helyi Építészeti-Műszaki Tervtanácsa kérésének megfelelően a Szeszfőzde utcai 6781 és 6782 hrsz-ú telkek szabályozása is módosításra kerül, ahol az épületmagassági korlát 12,5 méterről 9,5 méterre kerül csökkentésre. A telektömb kialakult beépítettsége így kerül leszabályozásra, mivel a meglévő építmények épületmagassága a 9,5 métert nem haladja meg. A 6781 és 6782 hrsz-ú földrészletek építési övezeti kódja VK/Z-60-9,5-750-re módosul, amely szintén új építési övezet bevezetését jelenti. Azonban fontos felhívni a figyelmet arra, hogy a szabályozás ekképp történő módosítása során a 6781 és 6782 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai kártérítési igényvel élhetnek a meglévő építési joguk korlátozása miatt.

A tervezéssel érintett telektömb épületmagassága átmenetet képezhet a Szeszfőzde utca északnyugati oldalán szabályozott 12,5 méteres magassági korlát és a tervezett intermodális központ 5,0 méteres magassági korlátja között. Az építési telek minimum 20%-os zöldfelületi fedettséggel szabályozható, mivel az országos településrendezési és

építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírása szerint az intézményi vegyes területen a zöldfelület legkisebb mértéke a be nem épített terület 50%-a kell hogy legyen.

A fejlesztés során kialakításra kerülő telekterület 5232,78 m² lesz. A tervezett létesítmény alapterülete 3053,4 m². A létesítmény alatt felszín alatti parkolósínt kerülne kialakításra mely a kijelölésre kerülő építési helyen belül valósítható meg.



1. ábra Tervezési terület elhelyezkedése a településen



2. ábra Tervezési terület légifelvétele

A módosítással érintett 6780/1 hrsz-ú földrészlet megközelítése jelenleg biztosított, azonban az intermodális csomópont megvalósulásával a kereskedelmi létesítmény gazdasági bejárata illetve a létesítmény alatt tervezett parkolósínt megközelítését a Célmegvalósító a 6780/3 hrsz-ú földrészleten kialakítandó közút felől oldaná meg, mely a Vasút utca felé jelent közlekedési kapcsolatot. A hatályos településrendezési eszközök a 6780/3 hrsz-ú földrészlettel szomszédos 6779/1 és 6778 hrsz-ú földrészletek tekintetében feltüntetik a meglévő kerékpárút tengelyvonalát, azonban azokat közlekedési területbe nem sorolja. Javasolt ezen területek együttes kezelése és közlekedési területbe

való módosításuk a szabályozási terven (Köu-4 jelű övezetben szabályozandó). A településszerkezeti terven –tekintettel, hogy a Köu-4 nem szerkezetet meghatározó elem nem kerül feltüntetésre – így Vk jelű intézményi vegyes területfelhasználás kerül jelölésre. A város közgyűlésének 507/2017. (XII.21.) számú határozatával elfogadott településképi arculati kézikönyv (TAK) és az Eger településképi védelméről szóló 6/2018. (II.23.) önkormányzati rendelettel (Tkr.) a tervezett fejlesztés összhangban van. A módosítási terület Eger településképi szempontjából meghatározó területei közé tartozik. A TAK alapján a 6780/1 hrsz-ú földrészlet teljes terjedelmével a gazdasági karakterű területekhez tartozik. A telektömbön belül helyi védelem alatt álló építmény is található. Az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Helyi Építészeti-Műszaki Tervtanácsa kérésének megfelelően a helyi védelem alatt álló építmények építési övezeti kódja is módosításra kerül, ahol a 12,5 méteres épületmagassági korlát kerül 9,5 méterre lecsökkentésre, így az egész telektömb egységes épületmagassági korláttal fog rendelkezni és a meglévő építmények kialakult állapota sem indokolja a 12,5 méteres magasságot.

A tervezési területen belül természetvédelmi védelemmel érintett területről nincs tudomásunk. A tervezési területen belül és annak környezetében egyedi tájérték sem helyezkedik el. Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján az egri 6780/1 hrsz-ú földrészleten műemléki védelem, régészeti lelőhely, világörökségi védelem nem áll fenn. Ugyanezen megállapítás tehető a közlekedési területként szabályozandó 6778, 6779/1 és 6780/3 hrsz-ú földrészletekről.

A tervezési terület környezetvédelmi szempontból a vízminőség-védelmi terület övezetével érintett, melyet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (tov.: OTrT) alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (tov.: MvM rendelet) állapít meg. Az MvM rendelet 5.§-a szerint:

„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 vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

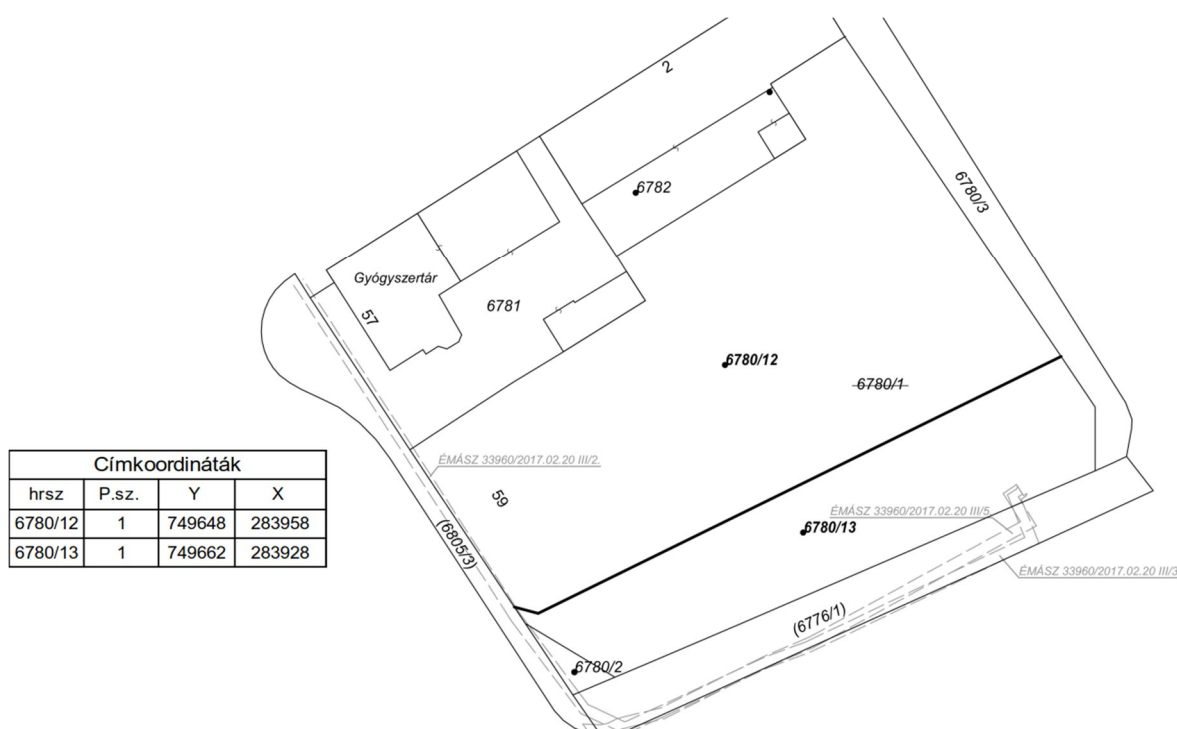
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető."

A hatályos településrendezési eszközök a vízminőség-védelmi terület övezetével megegyezően jelölik a város vízműkútjának a hidrogeológiai 'B' védőidomának körvonalát, mely szintén érinti a tervezési területet. Az Eger, Déli vízmű ivóvízbázisának hidrogeológiai 'B' védőterületét a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a 35500/2375-21/2015.ált. számon kiadott, majd 35500/9039/2016.ált. számon kijavított határozata jelöl ki. A határozatokban foglaltak az önkormányzat részéről ismertek, a telepítési tanulmányterv készítése során nem állt rendelkezésünkre. Így általánosan a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet előírásainak betartására hívjuk fel a figyelmet a tervezett beruházás kapcsán. A tervezett kereskedelmi létesítmény a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 1. mellékletében említett tevékenységek között nem szerepel, így alapvetően nem tiltott. A vízügyi igazgatási szerv és a vízügyi hatóság hozzájárulása az engedélyezési folyamatban szerzendő be ám ők már a településrendezési eszközök véleményezési eljárásában is érdekeltek.

Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A településszerkezeti terv változásait a szabályozási tervlapon is át kell vezetni, figyelembe véve a magasabb rendű tervek megállapításait.

A szabályozási tervlapon a 6780/1 hrsz-ú földrészlet tervezett telekalakításának megfelelően szükséges a meglévő szabályozási vonal kismértékű módosítása a Deák Ferenc utca és a tervezett intermodális központ buszpályaudvar sarkánál.



3. ábra Változási vázrajz a 6780/1 hrsz-ú földrészlet megosztására

A tervezett telekosztást követően a 6780/12 hrsz-ú földrészleten építési hely kerül kijelölésre és Vk/SZ-60-9,5-5000 jelű építési övezetkód kerül jelölésre a szabályozási tervlapon. A közlekedési megközelítés biztosítása érdekében a 6780/3 hrsz-ú földrészlet teljes területe, továbbá annak a meglévő kerékpárút telkétől számított 7 méterre kiszélesítése indokolt, mely így a 6780/1 hrsz-ú telek keleti részét fogja érinteni.

A minimális telekméret szabályozásával a telek a javasolt előírás szerint nem lesz tovább osztható, hasznosítása egy ütemben tervezett. A tervezett építési helyen belül a tervezett

létesítmény elhelyezhető – így a tervezett szabályozási vonal felőli előkert legkisebb mélysége 0,0 méterben állapítandó meg.

A tervezett szabályozás szerint a beépítés csak teljes közművesítettség kiépítésével lehetséges, és a telken belüli csapadékvíz összegyűjtést, elvezetést, a beépítés előtti vízrendezést előzetesen szükséges megoldania a Célmegvalósítónak, illetve a beruházni szándékozónak.

A kereskedelmi egység jellemzően a tömegközlekedést használók számára biztosít bevásárlási lehetőséget, de a szükséges parkolómenynyiség kialakítása és megközelítése is kiemelten fontos. A beruházási területet a Vasút utca felől és a Raktár utca felől is javasolt megközelíthetővé tenni, hogy a ki- és beközlekedés mind az építési szakaszban, mind az üzemelési szakaszban biztosítható legyen.

A tervezett szabályozás alapján a létesítmény szabadonállóan helyezhető el a telek maximum 60%-os beépítésével. A zöldfelületi fedettség mértéke 20%-ban kerül szabályozásra és a minimális újonnan alakítható telekméret 5000 m². Az építmények 9,5 méteres maximális építménymagassággal helyezhetők el, ennél magasabb építmény a terület jelenlegi beépítésére való tekintettel nemkívánatos. A kereskedelmi egység tervei alapján lapostetős kialakítás tervezett, mely a Deák Ferenc utcai villasorhoz kapcsolódóan nem illik a kialakult utcaképbe, ezért örökzöld takaró fásítás a Deák Ferenc utca felől javasolt.

Az intermodális központ buszpályaudvarának kijelölt területen annak megvalósulásáig a terület parkolóterületként hasznosítása javasolt opcionálisan, illetve amennyiben nem kerül kialakításra, úgy a terület gondozásáról is szükséges megállapodni.

Jelen módosítás során a tervezési terület részét képező 6777/1 hrsz ingatlan szabályozása is indokolt Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Helyi Építészeti-Műszaki Tervtanácsa kérésének megfelelően. Mivel ezen a területen konkrét fejlesztési szándék nem ismert, ezért javasolt a jelenlegi beépítésnek megfelelő Vk/Z-70-7,5-1000 jelű építési övezet meghatározása

A változtatások hatását tekintve a jelenlegi beépítettséghez és területhasználathoz igazodva kerül leszabályozásra a terület.

Korlátozások vizsgálata

Természetvédelmi korlátok

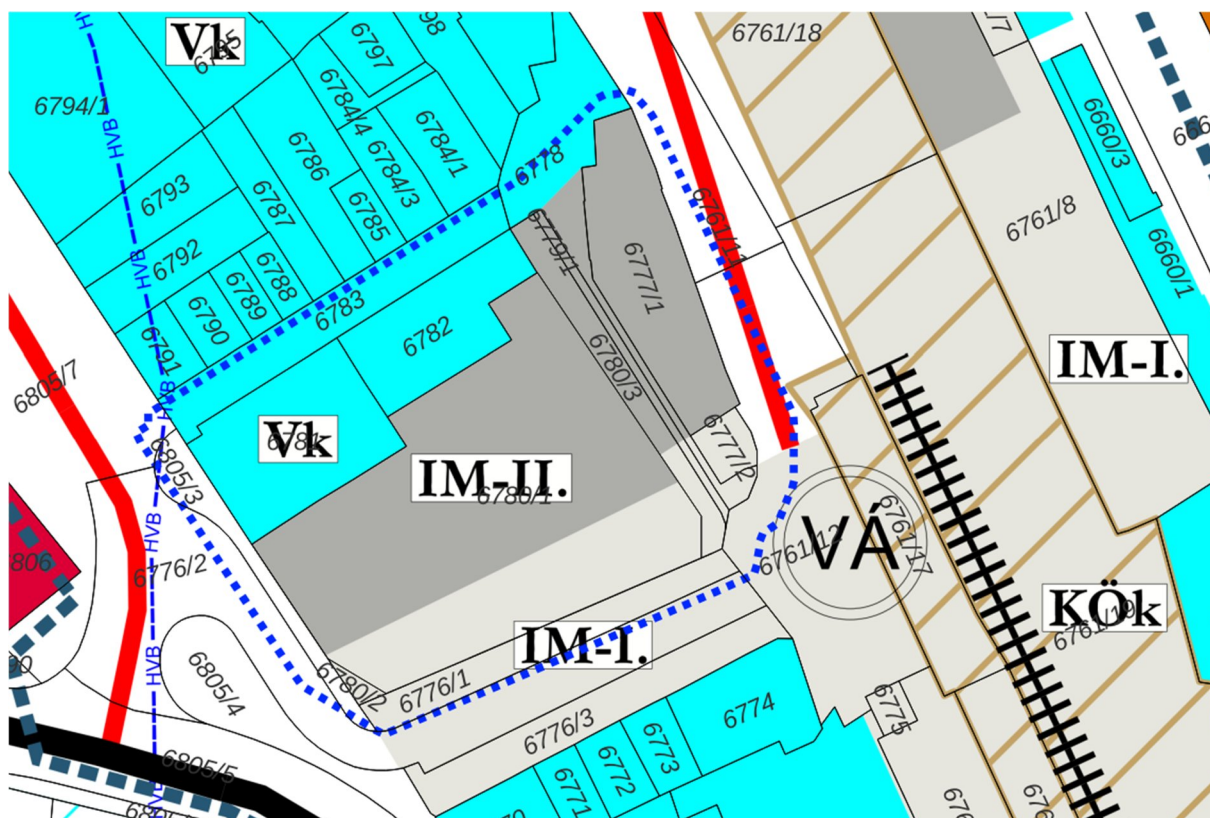
A tervezési területet nemzetközi, országos, illetve helyi természetvédelmi érték nem érinti.

A tervezési terület tájképvédelmi terület övezetével nem érintett.

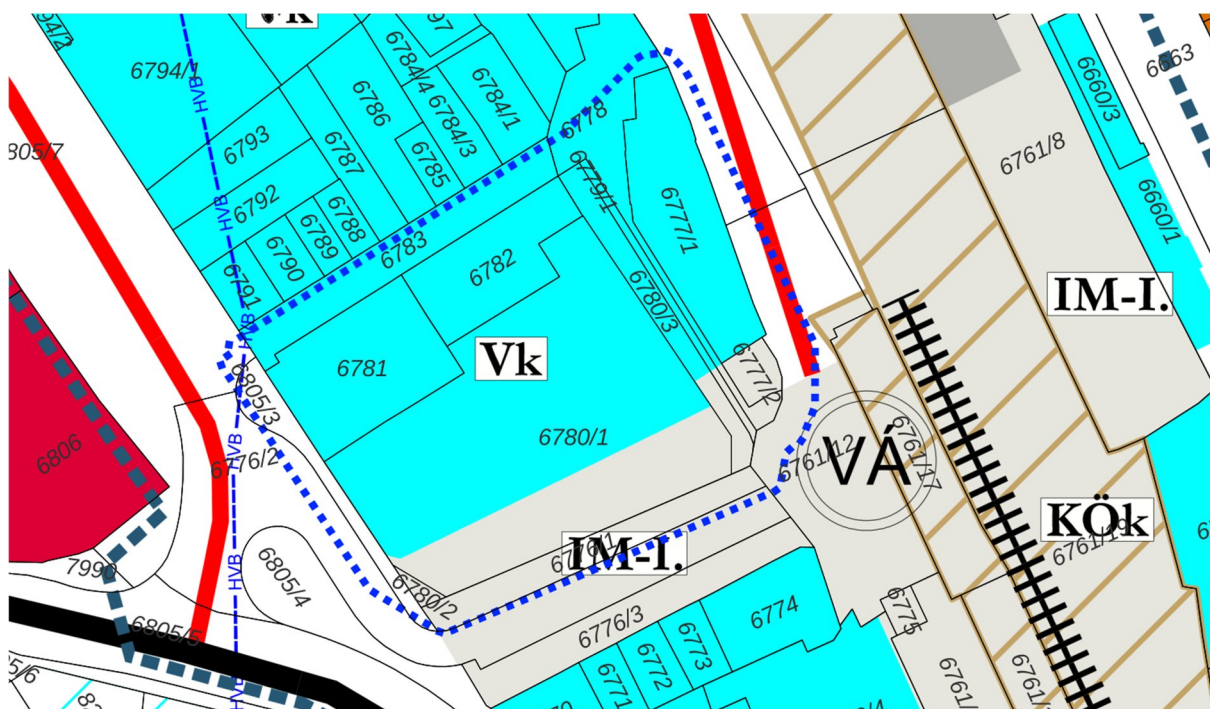
Örökségvédelmi korlátok

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján az egri 6780/1 hrsz-ú földrészleten műemléki védelem, régészeti lelőhely, világörökségi védelem nem áll fenn. Ugyanezen megállapítás tehető a közlekedési területként szabályozandó 6778, 6779/1 és 6780/3 hrsz-ú földrészletekről. A 6781 hrsz-ú földrészleten H1 fokozatú helyi egyedi védelem alatt álló lakóház, a 6781, valamint 6782 hrsz-ú földrészleteken helyi egyedi védelemre javasolt épített értékek találhatóak.

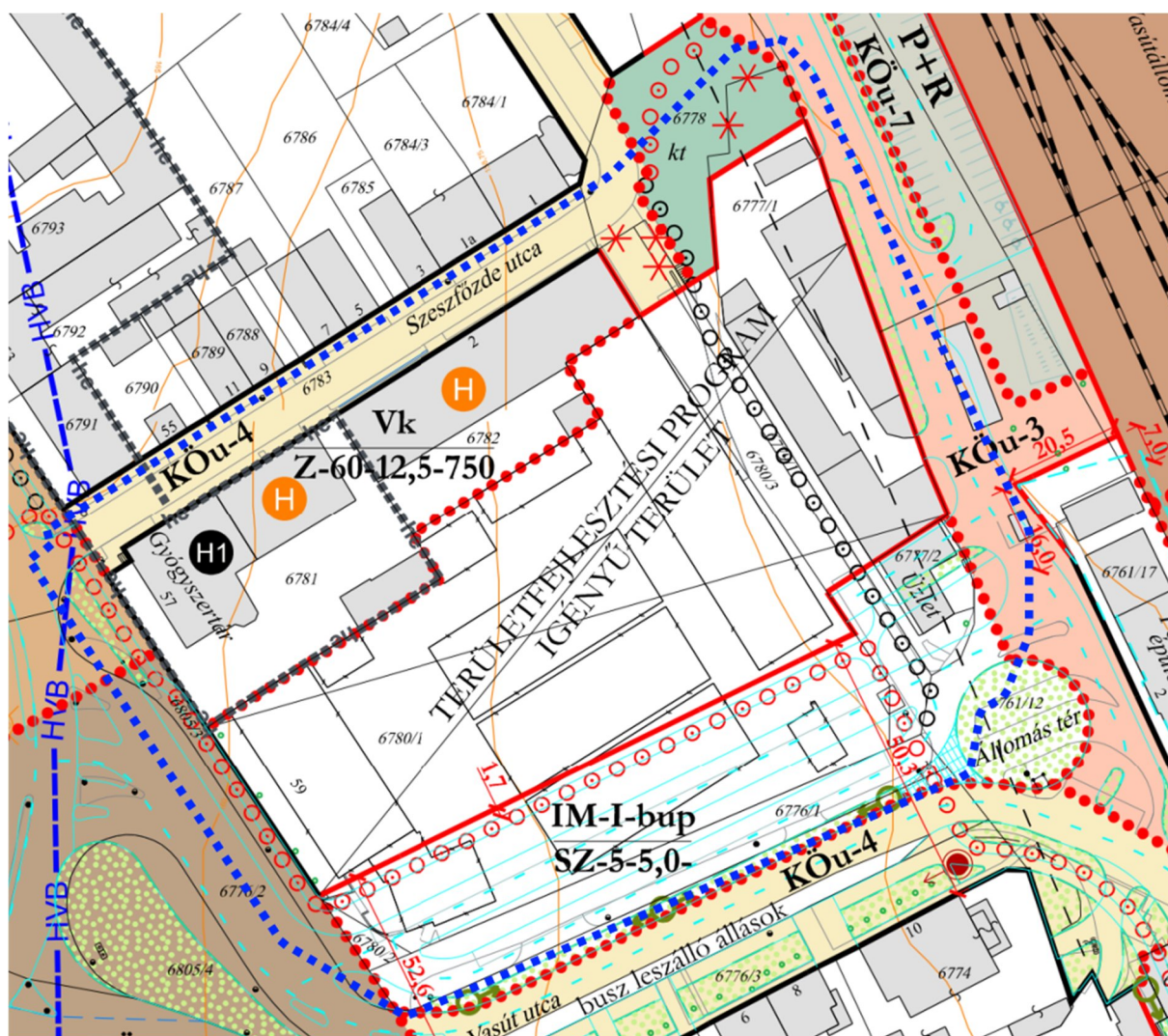
A hatályos és a tervezett településrendezési eszközök bemutatása



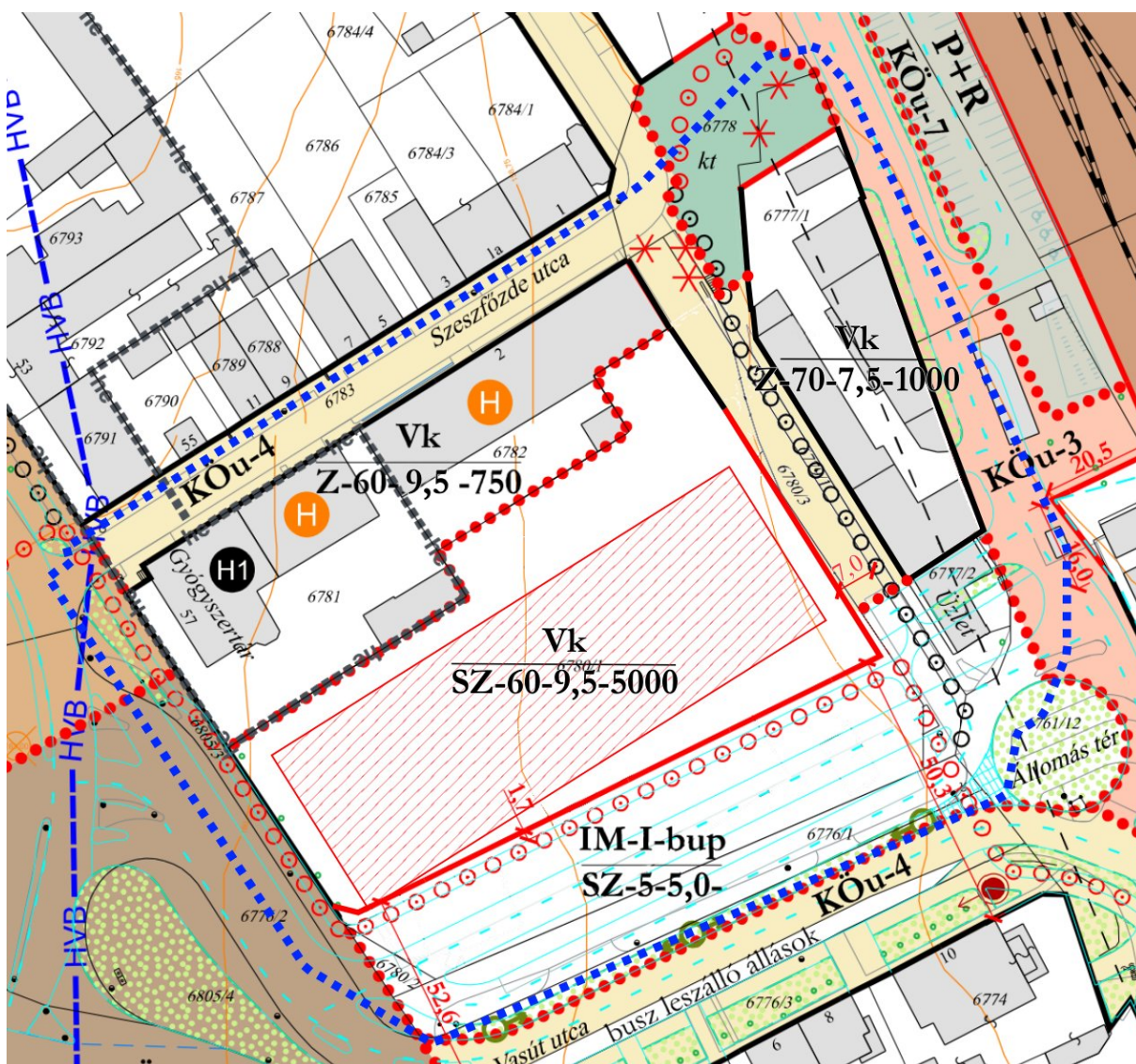
4. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet



5. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet



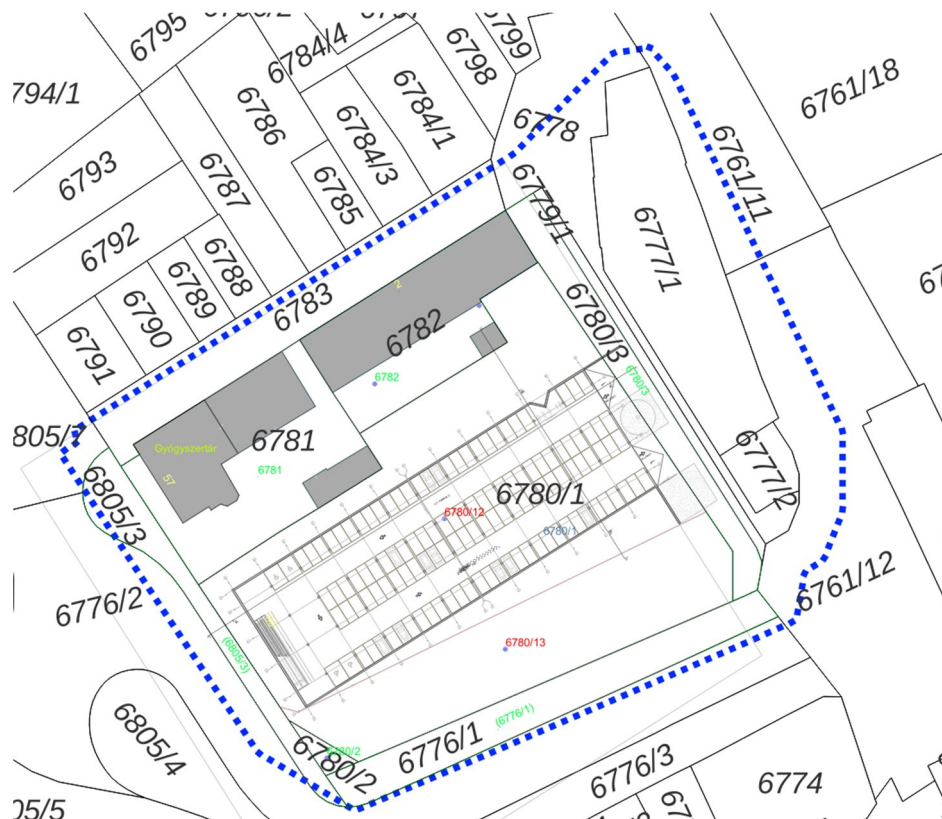
6. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet



7. ábra Tervezett szabályozási terv – részlet



8. ábra Beépítési terv



9. ábra Parkolószint alaprajz

Javasolt a tervezett zöldfelületet többszintes növényállományként kialakítani, ahol őshonos nem invazív növényállományok kerülnek telepítésre.

ZÖLDFELÜLETEK



10. ábra Tervezett zöldfelületi rendszer

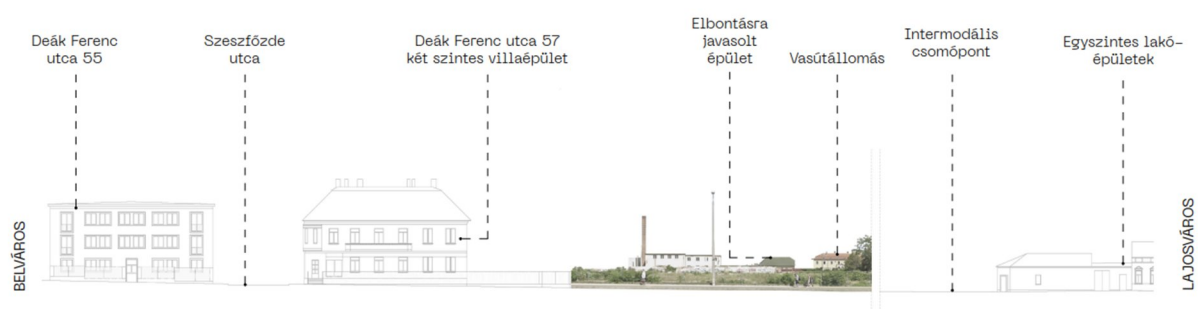
MEGKÖZELÍTÉSEK

- Üzlet gazdasági feltárás
- Garázs lehajtók
- Gyalogos feltárás 3 irányból
- Fedett kerékpártárolók



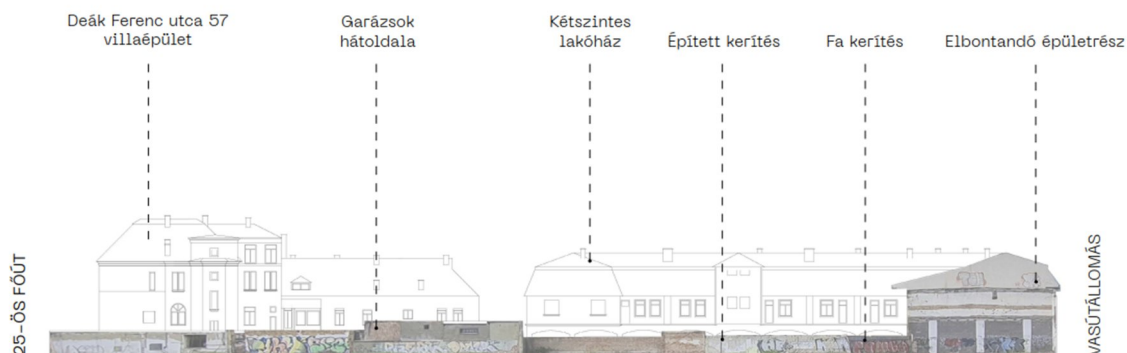
11. ábra Közlekedési kapcsolatok

JELENLEGI HOMLOKZATOK



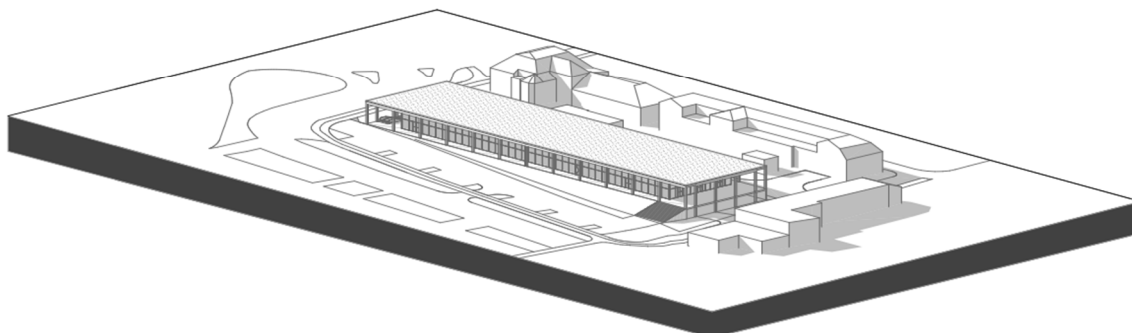
12. ábra A tervezett beruházás környezete 1.

JELENLEGI HOMLOKZATOK



13. ábra A tervezett beruházás környezete 2.

AXONOMETRIKUS NÉZET



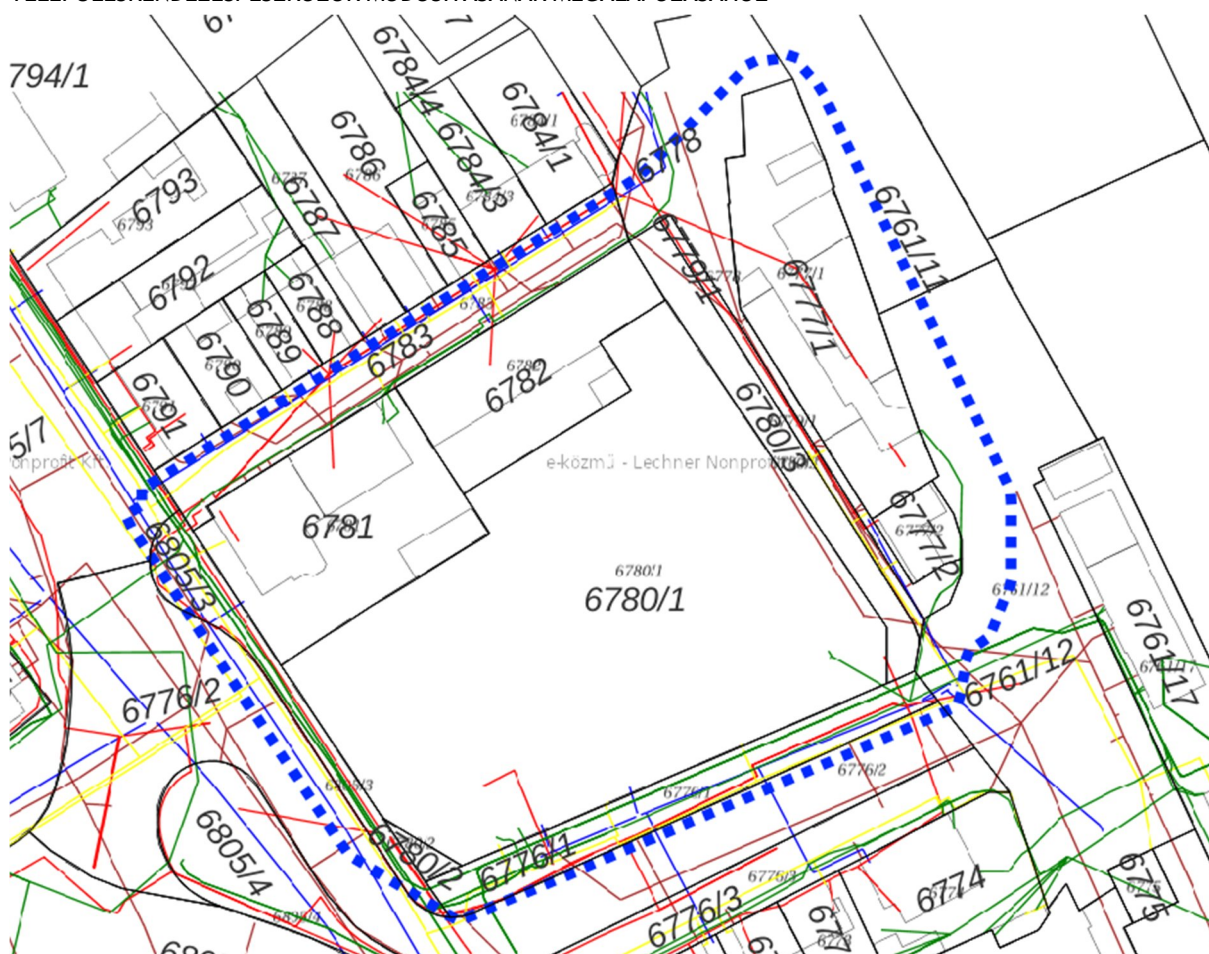
14. ábra Axonometrikus nézet

Várható infrastrukturális igény

A területen kiépült közműhálózattal rendelkezik a tervezett beruházás helyszíne.

A közlekedési kapcsolatot a Raktár utca felől biztosítani szükséges, a meglévő infrastrukturális elemek – kerékpárút és gyalogos elemek meghagyásával. A 6870/1 hrsz-ú telekből biztosítható további terület a megfelelő keresztmetszeti méretek elérése érdekében. A térszín alatti parkolóterület és gazdasági bejárat nem alakítható ki váltakozó forgalmi irányú útszakaszként.

A tervezett változtatás amennyiben újabb infrastrukturális igényt támaszt, a meglévő hálózat bővítésével megoldható. A beruházónak előzetesen egyeztetni szükséges a közműszolgáltatókkal a bővíthetőség lehetőségeiről. A területen légkábel újonnan maximum a meglévő oszlopokon vezethető, de javasolt a vezetékek földbe fektetése. A jelenlegi hálózatot az alábbi ábra szemlélteti.



15. ábra A tervezési terület jelenlegi közmű ellátottsága

A felsorolt közművek tekintetében beszereztük a tervezési területet érintő közművek létesítményeinek adatszolgáltatását (felszínen mérhető és felszínalatti műtárgyak, nyomvonalak).

Az adatszolgáltatások alapján kijelenthető, hogy a kereskedelmi épület építéséhez közműkiváltások nem szükségesek.

Közművek vizsgálata

Vízellátás

A tervezett kereskedelmi épület kommunális vízellátása mind a Deák Ferenc utcai DN250 KM-PVC, mind pedig a Vasút utcai DN100 ac.ny. vezetékről ellátható, a nyomásviszonyok megfelelőek. A kereskedelmi épület 100 m-es körzetén belül 2 db tűzcsap található, mely

valószínűsíthetően kielégíti az épület külső tűzivíz igényét, de vízhozam vizsgálata a későbbiekben szükséges.

Gázellátás

A tervezett kereskedelmi épület gázellátása mind a Deák Ferenc utcai D200 PE, mind pedig a Vasút utcai D90 PE vezetékről ellátható.

Szennyvízelvezetés

A tervezett kereskedelmi épület kommunális szennyvízelvezetése a Vasút utcai Ø30 b. csatornán keresztül biztosítható. A meglévő közüzemi csatorna mélysége ~2,5m, tehát a létesítmény szennyvizei gravitációs úton elvezethetők.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezett kereskedelmi épület csapadékvíz elvezetése (tetőfelületek, közlekedési illetve udvari burkolatok) egyrészt az Állomás téri 40/60t b. csatornán keresztül, illetve a Vasút utcai nagy szelvényű fedett árkon keresztül biztosítható. A meglévő közüzemi csatornák mélysége ~1,0 - 1,5, illetve ~1,8m, tehát a létesítményre hulló csapadékvizek gravitációs úton elvezethetők.

Elektromos energia ellátás

A tervezett kereskedelmi épület villamos energia ellátása a Vasút utcai meglévő hálózatról biztosítható.

Távközlési és kábeltv csatlakozás

A tervezett kereskedelmi épület távközlési és kábeltv hálózathoz való csatlakoztatása a Vasút utcai meglévő hálózatra biztosítható.

Közlekedési kapcsolatok vizsgálata:***Gyalogos, illetve kerékpáros megközelíthetőség***

A tervezett kereskedelmi épület gyalogos, illetve kerékpáros megközelíthetősége mind a Deák Ferenc utcai, mind a Vasút utcai, mind pedig az Állomás tér és Raktár utca közötti járda-kerékpárútról biztosítható.

Személygépjárművel és tehergépjárművel való megközelíthetőség

A tervezett kereskedelmi épület személygépjárművel és tehergépjárművel való megközelíthetősége egyrészt a Vasút utcáról, illetve a Vasút utca és Állomás téri csomópont felől biztosítható. A Raktár utca felé való közlekedés szükség esetén megoldható.

A jelenlegi viszonyokat figyelembe véve a tervezett épület és a Vasút utca közötti területen elhelyezésre kerülő parkolók a Vasút utca felőli útcsatlakozáson keresztül megközelíthetőek. A tervezett épület alatti parkolók (mélygarázs), illetve a gazdasági udvar megközelítése a Vasút utca és Állomás téri csomópont felől biztosítható, viszont a jelenlegi, meglévő közlekedési létesítmények (járda- kerékpárút, illetve útpálya) áttervezése szükséges ahhoz, hogy a jelenlegi közlekedés fenntartható legyen.

A távlatban megvalósuló Intermodális Csomópont (IMCS) rendelkezik érvényben lévő útépitési engedéllyel, így ezt a tervezés során a tervezett létesítményeket célszerű figyelembe kell venni, illetve egyeztetni szükséges az Építési és Közlekedési Minisztériummal (ÉKM), mint az IMCS építetőjével. Az IMCS megvalósításának időpontja egyelőre nem ismert, nagy valószínűséggel az elkövetkezendő 3-4 évben várható.

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Nemzetközi, sem országos, sem helyi jelentőségű természetvédelmi terület, természeti érték nem található a módosítással érintett telkeken. A terület vízminőség-védelmi terület övezetével érintett, de az országos szabályok a tervezett módosítás során betarthatóak. A tervezési területen belül helyi védelem alatt álló építmény is található, melyet a tervezett változtatások nem érintenek. A tervezett kereskedelmi létesítményt javasolt többszintes növényállománnyal körülvenni a tervezett zöldterületeken. Új építés esetén a csapadékvízvezetést és az terület vízrendezését előzetesen igazolni kell.

A tervezési terület örökségvédelmi szempontból országos védelem alatt nem áll. Nyilvántartott régészeti lelőhely a tervezési területet nem érinti. Az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározottak betartása a beruházó feladata. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. nagyberuházás esetén a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie: A fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Heves Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1., 3300 Eger, Kossuth Lajos u. 26.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni. Az örökségvédelmi jogszabályok betartása mellett a kulturális örökség védendő elemeinek, értékeinek védelme biztosítható.

Összefoglalás

Az ismertetett jogszabályi környezet és a felvázolt szabályozási koncepció alapján megállapítható, hogy a 6780/1 hrsz-ú telek építési paramétereinek módosítása és a 6780/3, 6779/1 valamint 6778 hrsz-ú földrészleteken történő közlekedési terület kijelölés a magasabb rendű terveknek megfelel, jövőbeni hasznosítása a kialakult beépítésekkel funkcionálisan összekapcsolható, azokkal illeszkedő.

Tervezői nyilatkozat

Alulírott Kőszeghy Csanád Ábel okl. településmérnök (TT 09-0655) nyilatkozom, hogy jelen telepítési tanulmányterv megfelel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. mellékletének előírásainak.

Debrecen, 2023. augusztus 28.



Kőszeghy Ábel