

Előterjesztő:

Kovács Ákos főépítész

Tárgy:

A Debrecen, 43. vrk., Diószegi út – Feketerét utca – hatályos tervben rögzített 14 méter széles kiszolgáló út – Jégvirág utca –0584/14 hrsz-ú út – tervezett 30 méter széles keleti elkerülő út által határolt tömb területét érintően a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 124/2001. (VI.21.) Kh. határozat, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet módosítása

Iktatószám:

51388//2011

Ügyintéző:

Sziki Gyula

Melléklet:

Hatályos szabályozási terv (előterjesztés 2. számú melléklete)

Településszerkezeti tervlap (határozati javaslat melléklete)

Szabályozási tervlap (rendelet-tervezet melléklete)

Hatályos településszerkezeti terv (előterjesztés 1. számú melléklete)

182-5/2011/ÉHDb-Áf. sz. Állami Főépítész szakmai véleménye (előterjesztés 3. számú melléklete)

Feladatot jelent:

Sziki Gyula
Áts László

Véleményező bizottság:

Községülés
Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

Törvényességi véleményezés ideje: 2011. szeptember 13.

Törvényességi ellenőrzést végezte: Dr. Dobi Csaba

TISZTELT KÖZGYŰLÉS!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 124/2001.(VI.21.) Kh. határozattal megállapított településszerkezeti terve szerint a Debrecen, 43. vrk., Diószegi út – Feketerét utca – hatályos tervben rögzített 14 méter széles kiszolgáló út – Jégvirág utca – 0584/14 hrsz-ú út – tervezett 30 méter széles keleti elkerülő út által határolt tömb rendeltetése kertvárosias lakóterület (Lke).

DMJV Önkormányzata, illetve a Plastic-Form Kft és a Könex Kft. (célmegvalósítók) között létrejött településrendezési szerződés értelmében a tárgyi terület településszerkezeti tervének módosítását, valamint a szabályozási terv készítését a célmegvalósítók finanszírozták.

A településszerkezeti-, valamint szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítás lényegi elemei:

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területen belül kertvárosias lakóterület terület-felhasználást (Lke) határoz meg. A tervezési területen belül egyéb ipari gazdasági terület-felhasználás (Ge) kerülne meghatározásra igazodva a szomszédos telektömbökben lévő terület-felhasználásokhoz, és a tömbben évek óta jelentkező beruházói igényekhez.

A szabályozási terv módosításának elsődleges célja, hogy a fenti tömbökben a környező gazdasági területek és a telektömbök telekadottságainak megfelelő szabályozási elemekkel lehessen beépíteni az egyes ingatlanokat.

A tervezési területre elkészült szabályozási tervhez – amely a lefolytatott eljárással módosítani kívánt szerkezeti terven alapul – a DÉSZ e területre vonatkozó sajátos előírásai is módosításra kerültek. A lakó- és gazdasági területek (telkek) közötti környezeti terhelés csökkentésére a szabályozási eszközök kiegészítésére került sor.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Közgyűlést tájékoztatni kell.

Fentiek alapján - a Rendelet módosításainak várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat vonatkozásában – az alábbi tájékoztatást adom:

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A rendezési tervmódosítás a tervezési területen szándékolt gazdasági célú fejlesztésekkel érintett ingatlanok tulajdonosainak kezdeményezése alapján indult, mivel az eltelt öt év alatt a lakóterületi szabályozás szerint csak kevés lakótelek alakult ki. A gazdasági célú területhasználat megvalósításának nagyobb a realitása, gazdasági értéke – a terület

ingatlanainak értéknövekedésének is nagyobb a realitása. A módosítás alapján megvalósítható beruházások nemcsak a tömb, hanem az egész városrendezési körzet telek-, terület felértékelődését eredményezik.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A rendezési terv módosítással megalapozott fejlesztések környezeti és egészségügyi szempontból csak részletes – környezetvédelmi szempontú – szabályozással képesek a lakó- és gazdasági funkciók közötti környezeti egyensúlyt fenntartani. A tervezett övezeti előírásoknak megfelelő létesítmények elhelyezése a gazdasági célú területhasználat folyamatosságát hivatott biztosítani, de a kialakult lakótelkek környezeti terhelését szabályozási eszközökkel és az engedélyezések során is csökkenteni kell.

c) A módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása

Nincs.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

A hatályos szabályozási tervvel ellentétben a tervezési területen több gazdasági tevékenységet végző telephely működik, illetve 2006 óta csak néhány telekre épült családi ház. A többi ingatlan alulhasznosított, az utcaszabályozások nem valósultak meg. A 2006 előtt kialakult telephelyek fejlesztési lehetőségeit korlátozza a hatályos szabályozás, míg a lakásépítés teljesen leállt. A szabályozási terv felülvizsgálatával a lakó és gazdasági telkek környezeti érdekeit is rendezni kell. Ennek elmaradása egyrészt hátrányos az itt működő vállalkozások számára, de a lakóterületek is kevésbé védettek a telephelyek környezeti kibocsátásaitól.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Adottak.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti, a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárást lefolytattuk. Ennek megfelelően az érintett államigazgatási szerveket, illetve szakhatóságokat a településszerkezeti- és szabályozási terv módosítások tanulmánytervének megküldésével felkértük arra, hogy a módosítások várható környezeti hatásának jelentősége alapján a környezeti vizsgálat, értékelés elkészítésének szükségességéről adják meg állásfoglalásukat.

A megkeresett szervek közül csak a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze javasolta a környezeti hatásvizsgálat elvégzését.

Fentiekre való tekintettel Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről szóló 15/2011. (II. 15.) KVFB határozatában foglaltak szerint a Debrecen, 43. vrk., Diószegi út – Feketerét utca – hatályos tervben rögzített 14 méter széles kiszolgáló út – Jégvirág utca –0584/14 hrsz-ú út – tervezett 30 méter széles keleti elkerülő út által határolt területre vonatkozó településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat

módosítása során – figyelembe véve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – nem tartja indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területre. Ezen döntésről a az érintetteket újsághirdetés útján is tájékoztattuk.

Az elkészített és leszállított településszerkezeti- és szabályozási terv egyeztetési dokumentációját megküldtük a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott, a településrendezési tervek véleményezési eljárásában érdekelt valamennyi szerv részére. A beérkezett állásfoglalások közül két észrevétel érkezett, melyek tisztázására egyeztető tárgyalást hívtunk össze. Az ellenvéleményekre válaszként a szabályozás sajátos előírásainak kiegészítésére került sor.

Az Étv. 9. §-ban foglaltaknak megfelelően a tervanyagot közszemlére kifüggesztettük, melyről az érintetteket sajtóhirdetésben tájékoztattuk. Az érintett lakosság részéről 14 aláírással észrevétel érkezett az Osztályunkra, melyekre az Osztályunk választ adott.

A tervanyagot a véleményezésben érdekelt államigazgatási szervek észrevételével együtt szakmai véleményezés céljából megküldtük az Állami Főépítész részére. Az Állami Főépítész 182-5/2011/ÉHDb-Áf. számú szakmai véleményében a településszerkezeti, szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítását nem kifogásolja, az egyeztető tárgyalás eredményét elfogadja.

Kérem a T. Közgyűlést, hogy a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001.(VI.21.) Kh. határozat módosítására vonatkozó határozati javaslatot elfogadni, valamint a Debrecen, 43. vrk., Diószegi út – Feketerét utca – hatályos tervben rögzített 14 méter széles kiszolgáló út – Jégvirág utca –0584/14 hrsz-ú út – tervezett 30 méter széles keleti elkerülő út által határolt tömbre vonatkozóan Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendeletet a rendelet-tervezet szerint módosítani szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés

a főépítész előterjesztésére

az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdés a) pontja, valamint a 7. § (3) bekezdés b) pontja alapján

1./ módosítja 2011. október 31. napjától a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001.(VI.21.) Kh. határozatot a melléklet szerinti tervlapon szereplő területek felhasználásának változtatásával oly módon, hogy a Debrecen, 43. vrk., Diószegi út – Feketerét utca – hatályos tervben rögzített 14 méter széles kiszolgáló út – Jégvirág utca –0584/14 hrsz-ú út – tervezett 30 méter széles keleti elkerülő út által határolt kertvárosias lakóterület-felhasználás (Lke) tömb egyéb ipari gazdasági területfelhasználásra (Ge) módosul.

2./ Felkéri a főépítést az 1./ pont szerinti módosítás településszerkezeti terven történő átvezetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Debrecen, 2011. szeptember 9.

Kováts Ákos
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2011. (.....) önkormányzati rendelete
a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosításáról

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze,
Tiszántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Örökségvédelmi Irodája,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága,
HM Honvéd Vezérkar Hadműveleti és Kiképzési Csoportfőnöksége,
Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Debreceni Rendőrkapitányság,
Miskolci Bányakapitányság,
Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága,
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala Debreceni Irodája,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Észak-Alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész,

az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Jegyzője, mint elsőfokú építésügyi hatóság,

a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2000. (V. 1.) Kr. rendelet 8. számú mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Hajdú-Bihar Megyei Mérnöki Kamara,

Hajdú-Bihar Megyei Kereskedelmi és Iparkamara,

Hajdú-Bihar Megyei Építészkamara,

Hajdú-Bihar Megyei Területi Agrárkamara,

Debreceni Városvédő és Szépítő Egyesület,

a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2000. (V. 1.) Kr. rendelet 61/B. § (2) bekezdésének b.) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: R.) 69. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(2) A területen tervezett egyéb ipari gazdasági területen csak ipari gazdasági, valamint kivételesen ipari tevékenységhez köthető kereskedelmi és szolgáltató tevékenységek végezhetőek, továbbá elsősorban nem a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-szolgáltató épületek létesíthetőek. Ezen tevékenységek, illetve épületek csak úgy végezhetőek, létesíthetőek, hogy figyelembe veszik a területen kialakult, illetve tervezett lakóterületeket, és nem esnek az OTEK, a DÉSZ, valamint a környezetvédelmi tárgyú jogszabályokban előírt korlátozások alá.”

(2) A R. 69. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(5) Lakóterületen az építési hely közterület felőli határát kötelező építési vonalnak kell tekinteni és azon épület úgy helyezhető el, hogy annak homlokzati határfala

1. a homlokvonalra merőleges elhelyezkedésű és párhuzamos oldalhatárok esetén legalább ¼ -ed hosszúságú külső síkjával az építési vonalon legyen

2. a homlokvonalra nem merőleges elhelyezkedésű oldalhatárok esetén legalább egy ponton érintkezzen az építési vonallal.”

(3) A R. 69. § (8) – (10) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

“(8) Lakóterületen a Diószegi út és a keleti külső körút felőli kerítésvonalban tömör, legalább 220 cm magas kerítés létesítendő. A tömör kerítés kialakítása többfunkciós formájú (pl. virág-, vagy zöldfal jellegű) is lehet.

(9) Lakóterületen a Diószegi út és a keleti külső körút mentén létesítendő épületek épületszerkezeteit (falazatok, nyílászárók, tetőszerkezetek) – a távlatban várható 76,7/69 dB zajterhelési értékek alapján kell akusztikailag méretezni.

(10) A legalább 12 m szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali fasort kell telepíteni.”

(4) A R. 69. § (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(13) A gazdasági rendeltetésű területek környezetében levő (azokkal szemközt fekvő, illetve határos) telkek, újonnan létesítendő lakóingatlanok esetében, azok gazdasági rendeltetésű terület felé eső telekhatártól mért 10 méteren belül az építményekben lakó-, illetve főfunkció nem létesíthető. Az 5 méteres előkert vonala és a telekhatártól 10 méterre telepített lakó-, illetve főfunkció között csak előlépcső, előtető, garázs és lakófunkcióhoz csatlakozó kis üzlet létesíthető.”

(5) A R. 69. § -a kiegészül a következő (14) és (15) bekezdésekkel:

“(14) Amennyiben az ipari rendeltetésű építési telek lakótelekkel szomszédos (vagy attól közterület, magánút választja el), az egyéb ipari gazdasági rendeltetésű területen (Ge) a lakó rendeltetésű ingatlanok irányába eső telekhatár felől mért 10 méteren belül ipari gazdasági rendeltetésű épület nem helyezhető el. Az 5 méteres előkert vonalától, valamint az oldal- és hátsókerti telekhatártól 10 méterre telepített gazdasági fő tevékenység végzésére szolgáló épület között csak előlépcső, előtető, vagy a gazdasági tevékenységhez köthető zaj- és légszennyezéssel nem járó kiszolgáló létesítmény (pl. iroda, kézraktár) létesíthető. Az újonnan létesítendő gazdasági területen, a lakóterületekkel közös telekhatár mentén az oldalkertben kell elsősorban biztosítani a kötelezően előírt zöldfelületet, legalább záró fasor zöldsáv biztosításával.

(15) Egyéb ipari gazdasági rendeltetésű területen (Ge) a telekhasználatból, telephely tevékenységből származó zaj- és légszennyezési terhelés hatássáv csökkentése érdekében zajvédő fal létesíthető. A gazdasági tevékenységek légszennyezési határértékei nem haladhatják meg a jogszabályban előírt egészségügyi határértéket. A lakótelkek és lakóterület irányába a 8. § (3) bekezdése szerinti tevékenységek a lakóterületekre hatályos zajvédelmi előírások betartása mellett végezhetőek, és csak épületen belül.”

2. §

A R. 1. számú melléklete a Debrecen, 43. vrk., Diószegi út – Feketerét utca – hatályos tervben rögzített 14 méter széles kiszolgáló út – Jégvirág utca –0584/14 hrsz-ú út – tervezett 30 méter széles keleti elkerülő út által határolt tömbre vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

Ez a rendelet 2011. október 31. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Kósa Lajos
polgármester