

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	China Tibor főépítész
Tárgy:	
	A településkép védelméről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosítása a Debrecen-Józsa 71. számú vrk., Szentgyörgyfalvi út - Bocskai István út - Tóció csatorna - 27986/19 hrsz-ú csatorna - 27986/17 hrsz-ú - 27987/2 hrsz-ú terület - 27986/21 hrsz-ú út által határolt területre vonatkozóan
Iktatószám:	
	TERV-7013/2018
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Sass Ádám Lehel
Feladatot jelent:	
	Sziki Gyula a Főépítési Iroda vezetője Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Dr. Papp László polgármester Beregszászi Zsolt a Műszaki Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Közgyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2018.05.24
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	TR/sz. jelű szabályozási tervlap (rendelettervezet 1. melléklete)
	hatályos szabályozási terv kivonata (előterjesztés 1. számú melléklete)
	Állami Főépítész szakmai véleménye (előterjesztés 2. számú melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

I./

A Debrecen-Józsa 71. számú vrk., Szentgyörgyfalvi út - Bocskai István út - Tóció csatorna - 27986/19 hrsz-ú csatorna - 27986/17 hrsz-ú - 27987/2 hrsz-ú terület - 27986/21 hrsz-ú út által határolt területre (a továbbiakban: módosítással érintett terület) vonatkozó településrendezési eszközök módosítása Ujhelyi István – a továbbiakban: Célmegvalósító –, mint érintett tulajdonos megrendelése alapján készült.

A fejlesztési igény a 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítását igényelte.

A véleményezési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 41. §-a alapján egyszerűsített eljárásként került lefolytatásra tekintettel arra, hogy a Korm. rendelet 32. § (4) bekezdésében rögzített feltételek egyaránt teljesülnek.

A módosítással érintett ingatlanok: 27986/27-44 hrsz. és 27986/64-66 hrsz-ú ingatlanok

Tervezett módosítás célja, hatása:

A módosítás célja, hogy az érintett területen a kertvárosias lakózóna (Lke) egyes beépítési paramétereinek – beépítési mód, kialakítható építési telek legkisebb teleknagysága – módosításával kedvezőbb lehetőségek alakulnak ki az ingatlanvásárlók és építkezni szándékozók számára, ami a terület hasznosítására és beépítésére ad lehetőséget.

A területen kialakítható maximális lakásszám – rendeltetési egységszám – a módosítással nem változik, a terület terhelése nem nő.

A módosítás szabályozási terv szintjén:

A tervezési területen belül módosítással érintett – fent felsorolt helyrajzi számú – ingatlanok a hatályos szabályozási terv szerint kertvárosias lakóterületként (Lke) szabályozottak, övezeti jele Lke 512642 (JÉ), amely Lke 515342 (JÉ) építési övezet jelre módosul.

A javasolt építési övezeti kód: Lke 515342 (JÉ)

- a Lke betűjel a kertvárosias lakózóna jele,
- az első szám az építészeti karakter (5) külső kertségi;
- a második szám (1) nem kialakult kategória;
- a harmadik szám a beépítési mód (5) zárt sorú - általános;
- a negyedik szám a megengedett legkisebb építési telek nagysága (3) min. 450 m²;
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (4) = 30 %; előírt min. zöldterület 50 %.
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasság (2) =< 6,00 méter.

II./

A jelen előterjesztéssel érintett módosítás kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti **megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a módosítást, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokolttá tenné.**

A fentiek alapján a **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a 115/2017. (XII. 13.) KVFB határozatában** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartotta indokoltnak az érintett területre.**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelete alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet 29. §-ban foglaltak szerinti partnerségi egyeztetés is.

A Szabályzatban leírtaknak megfelelően a város honlapjára feltöltött véleményezési dokumentációval kapcsolatban 2018. február 19-től 2018. március 7-ig volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvétel szándékát, illetve észrevételt, javaslatot tenni. Ezen időszak alatt senki sem jelezte annak szándékát, hogy a partnerségi egyeztetés keretén belül részt kíván venni a módosítások egyeztetési eljárásában. A lakossági fórum 2018. február 27. napján került megtartásra, mely ülésen senki nem jelent meg.

Fentiek alapján **a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a 30/2018. (IV. 25.) KVFB határozatában a véleményezési szakaszban beérkezett véleményeket, észrevételeket, és a partnerségi egyeztetés tárgyában adott tájékoztatást - elfogadta.**

A Korm. rendelet 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a döntés közzététele is megtörtént.

A Korm. rendelet 41. §- a szerinti egyszerűsített eljárás során beérkezett véleményt, a kidolgozott tervet, illetve az egyes eljárások során keletkező iratanyagot, beérkezett véleményeket, illetve az ehhez kapcsolódó bizottsági döntéseket, a (település)tervezői válasszal együtt végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

A Kormányhivatal a HB/01-ÁF/00060-6/2018. számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelt. A DÉS 64. §-ában foglalt sajátos előírások kiegészítése, illetve a településképi védelmi rendelettel kapcsolatos szakmai javaslatának figyelembe vételével a rendelet tervezetek korrigálásra kerültek.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy az egyszerűsített eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszközök – így a rendelettervezet mellékleteit képező dokumentumok is – a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdésének b) pontja szerint leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethetők hatályba.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával egyidejűleg szükséges a településképi védelmről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítása is, tekintettel arra, hogy a módosítással érintett terület építési paramétereire vonatkozó objektív rendelkezéseket a helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben, míg a sajátos szubjektív településképi követelményeket a jelenleg hatályos jogszabályi környezet a településképi rendeletben írja elő szabályozni.

A településképi védelmről szóló rendelet módosításával – új sajátos előírással történő kiegészítéssel – kapcsolatban 2018. május 10-től 2018. május 17-ig tartó időszakban volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvétel szándékát, illetve észrevételt, javaslatot tenni. Ezen időszak alatt senki sem jelezte annak szándékát, hogy a partnerségi egyeztetés keretén belül részt kíván venni a módosítások egyeztetési eljárásában.

A Korm. rendelet 28. § (8) bekezdése értelmében párhuzamos egyeztetési eljárás esetén a településképi rendelet vagy a módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat vagy módosításának elfogadását.

III./

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a 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.

A fentiek alapján – a helyi építési szabályzat és szabályozási terv, valamint a településképi rendelet módosításának várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat vonatkozásában – az alábbi tájékoztatást adom:

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A módosítás az Önkormányzat költségvetése számára többletterhet nem jelent, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával felmerülő költségeket a Célmegvalósító szerződésben vállalta.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosítás eredményeként a hatályos terv szerinti területfelhasználáshoz képest, a környezetigénybevétel nem változik. Jelen módosítás nem változtatja meg a környezet alapterhelését, azaz nem veszélyezteti a vonatkozó határértékeket. Ebből eredően a módosítás miatt bekövetkező hatás nem jelentős.

c) a módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A módosítás adminisztratív terheit a Célmegvalósító viseli.

d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

A tervezett módosítás alapvetően jó eséllyel segíti a gazdaságélénkítést, a fenntartható fejlődés érvényesülését, a fejlesztés megvalósíthatóságának megalapozását szolgálja. A már meglévő adottságokhoz igazodó fejlesztés elmaradása ezen folyamatok erősödése ellen hathat.

e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A módosítást követően a településrendezési eszközök végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak, és az Önkormányzat számára többletköltséget nem jelentenek.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen-Józsa 71. számú vrk., Szentgyörgyfalvi út - Bocskai István út - Tócsa csatorna - 27986/19 hrsz-ú csatorna - 27986/17 hrsz-ú - 27987/2 hrsz-ú terület - 27986/21 hrsz-ú út által határolt területre vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendeletet, valamint a településképi védelmről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendeletet a fentiek szerint módosítani szíveskedjen.

Debrecen, 2018. május 18.

China Tibor
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2018. (.....) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró

állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,
a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,
a kulturális örökség védelméért felelős miniszter és
a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A településkép védelméről szóló 45/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelet 9. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2018. június 15. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Dr. Papp László
polgármester

1.melléklet a/2018. (.....) önkormányzati rendelethez

„9. melléklet a 45/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelethez

	A	B	C
1.	Városrendezési körzet	A városrendezési körzeten belül szabályozással érintett terület	Sajátos előírások
2.	21. számú vrk.	A Balmazújvárosi út, 19382/4 hrsz-ú út, 19373/22 és 19373/35 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőterület, 19373/15 és 19373/8 hrsz-ú út által határolt területe	<p>a) Balmazújvárosi út felőli déli telektömb hátsókerti kerítésének kialakítása egységes megjelenésű (anyaghasználat, magasság, szín) lehet.</p> <p>b) Az épületek tömegképzését, utcafronti homlokzatát, illetve az utcafronti kerítést egységes településképi arculattal kell megtervezni legalább négy, egymás melletti fő rendeltetéssel.</p> <p>c) A klímaberendezések helyét a közterületről nem látható helyen előre ki kell alakítani, vagy egységes – az épület részeként – komponált takarásban kell megvalósítani.</p>
3.	71. számú vrk.	Debrecen-Józsa 71. számú városrendezési körzet Szentgyörgyfalvi út (27990) - Bocskai István út (27905/3) - Tóció csatorna – 27986/17 hrsz-ú, 27987/2 hrsz-ú terület - 27986/21 hrsz-ú út által határolt területe	<p>1) Lakófunkciót befogadó épületrész kialakítására vonatkozó előírások:</p> <p>a) A lakófunkciójú épületrész maximális szintszáma pince + földszint + tetőtér vagy 1 emelet lehet.</p> <p>b) A lakófunkciójú épületrészt utcára merőleges tetőgerinccel, oromzatos kialakítással, 25° ± 1°-os tetőhajlásszöggel lehet kialakítani.</p> <p>c) A lakófunkciójú épületrész homlokzatmagassága minimum 5,0 m, maximum 7,0 m lehet, melyet építménymagasság számítással igazolni kell.</p> <p>d) A zárt sorú beépítés miatt túlnyúló ereszkialakítás nem tervezhető.</p> <p>e) A tetőhéjalásra cserép, sík eternit kiselemes pala, korcolt fémlemez használható.</p> <p>f) A lakófunkciójú épületrészen tetőfelépítmény csak a kapuáthajtó – gépkocsitároló tetején létesített terasz megközelítésére építhető.</p> <p>2) Kapuáthajtó – gépkocsitároló épületrész kialakítására vonatkozó előírások:</p> <p>a) A kapuáthajtó – gépkocsitároló épületrész utcai homlokzati határfalának távolsága a lakófunkciójú épületrész utcai homlokzati határvonalától minimum 0,5 m, maximum 2,5 m lehet.</p> <p>b) A kapuáthajtó – gépkocsitároló épületrész maximális szintszáma pince + földszint lehet.</p> <p>c) A kapuáthajtó – gépkocsitároló épületrész</p>

			<p>tetőformája lapostető (járható terasz, zöldtető kialakítású) vagy alacsony hajlású tető (legfeljebb 5° hajlású, félnyereg tető kialakítású, a hátsókert irányába lejtő) lehet.</p> <p>d) A félnyereg tető kialakítás esetén a tetőhéjalásra korcolt fémlemez használható.</p> <p>3) A melléképület kialakítására vonatkozó előírások:</p> <p>a) A melléképület maximális szintszáma pince + földszint lehet.</p> <p>b) A melléképület tetőformája az udvar felé lejtő félnyereg tető kialakítású legyen, melynek tetőhajlásszöge $5^\circ - 25^\circ$ közötti lehet.</p> <p>c) A tetőhéjalásra cserép, sík eternit kiselemes pala, korcolt fémlemez használható.</p> <p>d) A tetőhéjalásra használt anyag egyezzen meg a lakófunkciójú épületrész fedésének anyagával és színével. Amennyiben alacsony hajlásszögű fedés kerül a melléképületre, akkor korcolt fémlemez fedés alkalmazandó.</p>
--	--	--	---

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2018. (.....) önkormányzati rendelete

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosításáról

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 41. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, közlekedési hatáskörében eljáró Debreceni Járási Hivatala,

bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

légiközlekedési hatóság,

közlekedésért felelős miniszter,

Budapest Főváros Kormányhivatala,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,

honnvédelemért felelős miniszter,

Hajdú-Bihar Megyei – tűzvédelmi, polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Tiszaántúli Vízügyi Igazgatóság,

kulturális örökség védelméért felelős miniszter,

Hajdú-Bihar Megyei Rendőrfőkapitányság,

Országos Atomenergia Hivatal,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

valamint a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 59. § (2) bekezdésének 2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: R.) 64. §-a a következő (17) bekezdéssel egészül ki:

„(17)

- a) A lakófunkciójú épületrész minimális belső mérete 4,8 m lehet.
- b) A kapuáthajtó – gépkocsitároló épületrész minimális belső mérete 3,6 m lehet.
- c) A melléképület a hátsó telekhatárhoz illesztve helyezhető el, melyet a szomszédos telkek felé tűzfallal kell kialakítani. A melléképületekben a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges tároló, pihenő funkciók helyezhetők el, gépkocsitároló kivételével.”

2. §

A R. 1. számú melléklete Debrecen-Józsa 71. számú vrk., Szentgyörgyfalvi út - Bocskai István út - Tóció csatorna - 27986/17 hrsz-ú - 27987/2 hrsz-ú terület - 27986/21 hrsz-ú út által határolt területre vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

Ez a rendelet 2018. június 15. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Dr. Papp László
polgármester