

ELŐTERJESZTÉS	
<b>Előterjesztő:</b>	China Tibor
<b>Tárgy:</b>	Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról 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 a Debrecen, 26. és 27. számú vrk., Széchenyi utca – Külsővásártér – Salétrom utca – Déli sor – István út által határolt területre vonatkozóan
<b>Iktatószám:</b>	TERV-315/2017
<b>Ügyintéző:</b>	Dr Farkas Róbert , Sass Ádám Lehel
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Sziki Gyula irodavezető Laskai Mihály osztályvezető
<b>Véleményező bizottságok:</b>	Közügyülés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2017.03.23
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	<a href="#">előterjesztés 1. számú melléklete</a>
	<a href="#">előterjesztés 2. számú melléklete</a>
	<a href="#">előterjesztés 3. számú melléklete</a>
	<a href="#">határozati javaslat melléklete</a>
	<a href="#">rendelettervezet 1. melléklete</a>

**Tisztelt Közgyűlés!**

**I.**

Befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozat, valamint a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosításának – 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) 36. §-a szerinti teljes eljárás keretében (előzetes tájékoztatási szakasszal) indított, de a véleményezési szakasztól kezdődően a Korm.rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárásként lefolytatott véleményeztetése a **Debrecen, 26. és 27. számú vrk., Széchenyi utca – Külsővásártér – Salétrom utca – Déli sor – István út által határolt területre vonatkozóan.**

A területen több lakossági fejlesztési és önkormányzati közszolgáltatási (oktatási, nevelési) igény megfogalmazására és a terület vizsgálata alapján hozott támogató településfejlesztési döntés meghozatalára került sor.

**A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi eleme:**

A módosítás lényegi eleme valójában a területhasználatok kiegyenlítésén alapul.

Területfelhasználás szintjén a vegyes terület a városközponthoz közeli funkcionális és minőségi lehetőségeket biztosíthat. A terület tulajdonviszonyainak és telekszerkezetének ismeretében a Postakert utcán és a Külsővásártéren a telkek hasznosíthatóságát kell biztosítani úgy, hogy akár tartósan is ez a telekszerkezet fog fennmaradni a terület ezen részén. A Gyár utca menti alulhasznosított területek átépítési lehetőségei, a jó megközelíthetőség biztosítása mellett felértékelődnek. Ezért olyan szabályozás javasolt, mely a vegyes telekstruktúrájú terület beépíthetőségét és átépítését, hasznosítását biztosítja.

A módosítás lényege, hogy az érintett területen egyrészt településközpont vegyes rendeltetési zóna kerül rögzítésre, mely lehetőséget ad illeszkedő fejlesztési elképzelések megvalósítására, másrészt a rendeltetéskorlát szabályozás feloldása javasolt azon területekre, hogy a hasonló fekvésű telektömb határokon hasonló intenzitású fejlesztések alakuljanak ki.

**Tervezett módosítás célja, hatása:**

A módosítás célja, hogy az érintett területen a kialakult beépítésekhez illeszkedő területfelhasználás és szabályozás valósuljon meg, mely összhangban áll a tulajdonosok, fejlesztők által felvetett – beépítési vizsgálattal alátámasztott – fejlesztési igényekkel. Ezen érveket támasztja alá a korábbi településrendezési szándékok alapján kialakult állapot, miszerint a város ezen részén nem kizárólag lakófunkciók, de beékelődő vegyes és gazdasági területek is találhatók.

A beavatkozás másik igénye a szabályozás sajátos előírásainak korrekciója. Kifejezetten a lakóterületek rendeltetés korlátozását célzó szabályok fogalmazódtak meg a hasonló fekvésű 22. és 25. városrendezési körzetben, ezért a 26. és 27. városrendezési körzet területére is hasonló érdekű rendeltetésszabályozás indokolt. A sajátos előírásokkal érintett területen általában igen vegyes telekhasználati képet adnak a városközponttal szomszédos területek és a városrendezési körzet egésze.

A terv módosítását indokolja még a közérdek és a magánérdek teljes összehangolása, és a gazdaságot élénkítő beruházási elvárásokhoz való igazodás.

A módosítással érintett terület határain rögzített települési főút és gyűjtőút szakaszok a módosítást nem befolyásolják.

### **A településszerkezeti terv módosítása:**

A tervezési területek esetében a szerkezeti terv módosítását a **TR/szerk.** jelű tervlap tartalmazza.

A telektömbben a területfelhasználás érdemi változása a kisvárosias lakóterület csökkentése 0,5603 ha kiterjedéssel, ezzel összefüggésben nő a meglévő településközpont vegyes terület. A bővítés a Külsővásártérre néző – nagyobb részt kialakult beépítésű – telektömb egységes területfelhasználásba sorolása érdekében valósul meg. A területfelhasználás változás nem érinti a központi vegyes és az egyéb ipari gazdasági területeket. A településszerkezeti terv módosítása beépítésre nem szánt területet nem érint.

A módosítással érintett területeken belül az egységes területfelhasználás továbbra is megmarad telektömbön belül, de mindemellett a Külsővásártérre néző telektömb egységes területfelhasználásba sorolása is megvalósul.

### **A szabályozási terv módosítása:**

A szabályozási terv módosítási javaslata szerint, a településszerkezeti terv javaslatával összhangban a módosítással érintett területeken a szabályozási tervlap módosítását az **TR/sz.** jelű tervlap tartalmazza.

A Postakert utca – Kürtös utca – Gyár utca – Szoboszlói út – Külsővásártér által határolt telektömbben egyrészt olyan szabályozás kialakítása javasolt, ahol a már kialakult szomszédos beépítések figyelembevételével az illeszkedés elve szerinti vizsgálat lehetősége alapján lehet az egyes telkek és telekrészek beépítési lehetőségeit megadni. Ezen elv alapján a legkisebb telekméret szabályozás a telektömb nagyobb területére érvényes min. 900 m<sup>2</sup> telekmérettel javasolt. A beépítettség a hatályos szabályozásban 30%-ról 50%-ra emelkedik.

Az építménymagasság érték kiterjesztés a telektömb maradék területére úgy valósulhat meg, hogy a szabadonálló általános beépítési mód esetén az oldalkert értékét is befolyásolja a tervezet max. építménymagasság. Ez természetesen nemcsak a kiterjesztett településközpont

vegyes zóna területén, de a meglévő területek azon részén is igaz, ahol megállapítható a szabadonálló beépítési mód szerinti építési hely.

1. A rendeltetések számának meghatározásánál a környező – sajátos építési előírásokkal rendelkező és ott szabályozott – városrendezési körzetekben alkalmazott rendeltetésszabályozás elvét itt is javasolt alkalmazni.
2. A 9441/2 hrsz-ú közterület Mentőállomás előtti részét is közterületbe javasolt szabályozni, hogy a zárt sorú beépítésű szomszédos ingatlan utcafronti tömegképzése az utcaképben saroképületként érvényesüljön.
3. A Kürtös utcai folyamatban lévő telekhatár korrekciókat át kell vezetni. Övezeti határmódosítással a Postakert utcai kollégium telkének (hrsz.: 9445) megosztását és az új telekre a Postakert utcai vegyes övezet kiterjesztését biztosítani kell (Vt 612845 helyett Vt 612443)

Rendeltetési zónák szintjén a 9470/6, 9474/3, 9475, 9474/4, 9472 és 9473 hrsz-ú ingatlanokon rögzített kisvárosias lakózóna – Lk 40043 (PVK) – helyett, településközpont vegyes zóna kialakítása javasolt, a tömbben jelenleg is szabályozott övezeti értékekkel, azaz Vt 610665 (PVK).

## II.

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 Kr. 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 összhangban áll az Önkormányzat fejlesztési érdekeivel és szándékával, illetve erősíti a városrész – lakó funkcióját és a mellette megjelenő közszolgáltatási, kereskedelmi, szolgáltató funkciók – fejlődését. A módosítás költségeit az Önkormányzat vállalta.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosítás eredményeként a területhasználat és a környezet-igénybevétel nem változik, a szabályozási elemek és a környezetvédelmi jogszabályok alkalmazása alapján biztosítható a kockázatmentes, biztonságos területigénybevétel. 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 módosítás adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A módosítás adminisztratív terheit az Önkormányzat viseli.

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

A tervezett módosítás nagymértékben segíti a már kialakult, meglévő adottságokhoz történő illeszkedést, beépítést, mely jogalkotás elmaradása a fejlesztések elmaradását okozhatja.

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.

### III.

A tervmódosítással összefüggésben a környezeti hatások jelentőségének eseti eldöntése céljából készített alátámasztó munkarész alapján a módosítások környezeti hatása nem minősül olyan mértékűnek, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján környezeti vizsgálat készítését szükségessé tegye.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti, a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárást lefolytattuk és **a megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a módosítást, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokolttá tenné.**

Fentiek alapján **a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a 73/2016. (IX. 14.) KVFB határozatában** – figyelembe véve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartotta indokoltnak az érintett területek tekintetében.**

### IV.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 102/2013. (V. 30.) Kh. határozattal elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzata (a továbbiakban: Szabályzat) előírásai alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet 29. §-ában foglaltak szerinti partnerségi egyeztetési eljárás is.

A Szabályzatban leírtaknak megfelelően a város honlapjára feltöltött **előzetes tájékoztatóban**, illetve annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban **2016. június 27-től 2016. július 18-ig**, míg a **véleményezési dokumentációval kapcsolatban**

**2016. november 29-től 2016. december 13-ig** volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvétel szándékát, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben.

Összegezve elmondható, hogy **ezen időszakok alatt a partnerségi egyeztetés keretén belül senki nem jelezte részvételi szándékát. A partnerségi egyeztetés lezárásáról jegyzőkönyv készült.**

A fentiek alapján **a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság az 16/2017. (II. 15.) KVFVB határozatában** - a beérkezett véleményeket - elfogadta.

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

Tájékoztatnom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Korm. rendelet 36. §-a szerinti teljes eljárás keretében (előzetes tájékoztatási szakasszal) indított, de a véleményezési szakasztól kezdődően a rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárásként lefolytatott eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszköz - 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 Korm. rendelet 36. §-a szerinti teljes eljárás keretében indított előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett, illetve a 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 végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

A Kormányhivatal a **HB/01-ÁF/00036-4/2017.** számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszközök **módosítása ellen kifogást nem emelt**, az alábbi szakmai észrevétel figyelembevételével:

*„Az „FG-1” jelű földgázellátás terv és az alátámasztó munkarész 21. oldal vonatkozó része közötti összhang megteremtése szükséges”.*

Ezen észrevételnek megfelelően a földgázellátás tervlapon feltüntetésre került a 9449 hrsz.-ú ingatlanon a gázfogadó – gáznyomás-szabályozó – műtárgy, mely – az energia-közmű szakági tervező tájékoztatása szerint – kizárólag a Györffy István Kollégium (Diákotthon) ellátását szolgálja. Ezen tervi korrekciókat a szakági tervező válaszával és az érintett dokumentációval együtt megküldtük az Állami Főépítész részére, melynek tartalmát és a tájékoztatást tudomásul vette.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a **Debrecen, 26. és 27. számú vrk., Széchenyi utca – Külsővásártér – Salétrom utca – Déli sor – István út által határolt terület** által határolt területszomszorosra vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozatot, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendeletet a fentiek szerint módosítani szíveskedjen.

## **Határozati javaslat:**

A Közgyűlés

a főépítész előterjesztésére

az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és a 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján

1./ módosítja 2017. április 18. napjától Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozattal megállapított Településszerkezeti Tervét a melléklet szerint oly módon, hogy a Debrecen, 26. és 27. számú vrk., Széchenyi utca – Külsővásártér – Salétrom utca – Déli sor – István út által határolt területen a kisvárosias lakóterület területfelhasználása – a 9470/6, 9474/3, 9475, 9474/4, 9472 és 9473 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében, összesen 0,5603 ha területnagyságban – településközpont vegyes terület területfelhasználásra módosul.

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

**Határidő:** 2017. április 18.

**Felelős:** a főépítész

A határozati javaslat elfogadása **minősített** többséget igényel.

Debrecen, 2017. március 1.

**China Tibor**

főépítész

# DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../2017. (... ...) 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, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, ingatlanügyi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,  
a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Debreceni Járási Hivatala,

bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetője,

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

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,

Hajdú-Bihar Megyei Rendőrkapitányság,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala,

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) bekezdésében 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 1. számú melléklete a Debrecen, 26. és 27. számú vrk., Széchenyi utca – Külsővásártér – Salétrom utca – Déli sor – István út által határolt területre vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

## **2. §**

Ez a rendelet 2017. április 18. napján lép hatályba.

**Dr. Szekeres Antal**  
jegyző

**Dr. Papp László**  
polgármester