

| E L Ő T E R J E S Z T É S | |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Előterjesztő: | |
| | China Tibor főépítész |
| Tárgy: | |
| | Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosítása a Debrecen, 34. sz. vrk. Móricz Zsigmond körút – Pallagi út – Nagyerdei körút – Egyetem tér – Dóczy József utca által határolt területre vonatkozóan |
| Iktatószám: | |
| | TERV-80660/2018 |
| Ügyintéző: | |
| | Dr Farkas Róbert, Nagyhaju Attila |
| Feladatot jelent: | |
| | Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Sziki Gyula , Főépítési Iroda vezetője Beregszászi Zsolt Műszaki Osztály vezetője részére |
| Véleményező bizottságok: | |
| | Közygűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság |
| Törvényességi véleményezés ideje: | 2018.06.21 |
| Törvényességi ellenőrzést végezte: | Dr. Bara Ede |

| Mellékletek: | |
|--------------|---------------------------------------------------|
| | előterjesztés 1. számú melléklete |
| | előterjesztés 2. számú melléklete |
| | rendelettervezet melléklete |

Tisztelt Közgyűlés!

I./

A Debreceni Egyetem a város gazdasági vérkeringésében sajátos és kiemelt feladatot lát el. Az intézmény kiemelkedő szellemi központ, oktatási és kutatás-fejlesztési kapacitása egyre jelentősebb hatással van a régió gazdasági és társadalmi fejlődésére, kulturális felemelkedésére, egyre nagyobb figyelmet fordít a tudásalapú gazdaság és társadalom igényeinek minél hatékonyabb kiszolgálására, a regionális tudásközpont szerepkör betöltésére. A város érdeke, hogy ezen autonóm intézmény fejlődése, fejlesztése fenntartható és minőségi alapokon legyen biztosítható. Ennek felülete a fejlesztési-rendezési feladatok összehangolása.

Az elmúlt időszakban – jórészt közösségi támogatásoknak köszönhetően – megvalósult fejlesztésekre a hatályos szabályozási terv megfelelő keretet adott. Ez elsősorban a fejlesztéseket megelőző átfogó funkcionális igényfelmérésnek, karaktervizsgálatnak és szabályozási felülvizsgálatnak volt köszönhető. A jelen előterjesztéssel érintett módosítás az eddigi igények teljesítése, fejlesztési-rendezési szempontok teljesítése után merült fel, az Egyetemi-, Klinikai központi telephelyen belül

1. IN VITRO Fertilizáció Központ létrehozása (Klinikai telep),
2. Gyermekek sürgősségi Központ kialakítása (Klinikai telep – a régi radiológiai épület fejlesztése),
3. településképi szempontoknak megfeleltethető jelenlegi vendéglátó ipari egység elhelyezésével kapcsolatos építési hely meghatározása (Központi egyetemi épület környezete).

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 32. § (6a) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a településrendezési eszköz egyeztetését a véleményezettető Főépítészeti Iroda állami főépítészeti eljárásként indította el - tekintettel arra, hogy az

- olyan övezet, építési övezet határának a módosítását jelenti, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,
- építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítására irányul,
- illetve a helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása.

II./

Tájékoztatam a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: DÉS) módosításának a Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti állami főépítészeti eljárása a Debrecen, 34. sz. vrk. Móricz Zsigmond körút – Pallagi út – Nagyerdei körút – Egyetem tér – Dóczy József utca által határolt területére vonatkozóan befejeződött.

A területre vonatkozó településszerkezeti tervet Debrecen Megyei Jogú Város Közgyűlése a

124/2001. (VI. 21.) Kh. számú határozatával fogadta el. A módosítás nem érinti a hatályos településszerkezeti tervet, mely különleges intézményi terület (Ki) területfelhasználást rögzít.

A módosítás az egész egyetemi, klinikai telepre meghatározott különleges intézményi terület területfelhasználási besorolást nem érinti, azaz a településszerkezeti terv módosítása nem indokolt.

A DÉS 46. §-a Debrecen Egyetemváros (DOTE és KLTE) területére sajátos előírásokat rögzít, mely előírás is kiegészítésre, pontosításra kerül a rendelettervezetnek megfelelően.

A módosítással érintett területek: 22246/1, 22249/1 hrsz-ú ingatlanok.

A módosítás lényegi elemei a három helyszín tekintetében:

1. A Klinikai központ területén belül a Gyógyszertudományi kar alövezeti egysége és a Botanikus kert keleti határa közötti **intézményi kertet (ik) érintő építési hely kijelölése**, továbbá a tárgyi intézményi kert területén egy IN VITRO Fertilizáció Központ épületének megvalósíthatósága érdekében történő építési hely kijelölése a szomszédos Gyógyszertudományi Kar EÜ. 1.84 alövezeti egységénél rögzített építési alövezeti kódhoz hasonlóan.

2. Fejlesztési szándék került megfogalmazásra a Debrecen, Nagyerdei krt. 98. szám alatt (hrsz.: 22249/1) a Debreceni Egyetem Klinikai Központján belül (az EFOP-2.2.1-16-2016-00001 pályázat keretében) a gyermek sürgősségi, baleseti ellátás fejlesztésére, **a régi Radiológiai Központ épületének részleges bontásával, átalakításával, bővítésével**. A fejlesztés megvalósíthatósága, indokoltá teszi a helyi építési szabályzat és szabályozási tervben rögzített **építési hely és alövezet határának a módosítását**.

3. Az egyetemi területen a központi épület közelében jelenleg is meglévő, de a városképi, az építészeti örökségi (műemléki környezetben belüli) elvárásoknak nem megfeleltethető használat kontrollált, településképi elvárásokat is teljesítő, szigorúan vett keretek közötti érvényesítése is indokoltá teszi e területre vonatkozó építési hely kijelölését.

A szabályozási terv javaslat szerinti módosítása:

1. A jelenlegi intézményi kert területén egy IN VITRO Fertilizáció Központ épületének megvalósíthatósága érdekében építési hely kijelölésére készült javaslat a szomszédos Gyógyszertudományi Kar EÜ.1.84 jelű kóddal rögzített építési alövezet kiterjesztésével.

Az EÜ betűjel a kizárólagos rendeltetésre utal, jelen esetben egészségügyi terület.

Az első számjel az épületek rendeltetésének fő- és mellék-, illetve kapcsolódó jellegére utal, mely szerint a fő rendeltetés építményei helyezhetőek el. A második számjel a beépíthetőséget mutatja, amely jelen esetben 8, azaz 80% a beépíthetőség. A harmadik számjel az építménymagasságra utal, amely a DÉS szerint 7,0-9,5 m.

Az intézményi kert (ik) jelenlegi területe 2408 m², mely területre kiterjesztésre kerül az EÜ.1.84 építési övezeti kód, melyen belül kijelölt építési hely nagysága körülbelül 1550 m². A keleti és nyugati alövezet határoktól 5 métert, míg az északi határvonalától 2 métert, a déli határtól 3 métert kell tartani az építési hely határvonaláig.

2. Az építési hely határának és az alövezet határának korrigálását jelenti a módosítás. Az EÜ.1.60 alövezeti besorolás nem változik. Az EÜ betűjel a kizárólagos rendeltetésre utal, jelen esetben egészségügyi terület.

Az első számjel az épületek rendeltetésének fő- és mellék-, illetve kapcsolódó jellegére utal, mely szerint a fő rendeltetés építményei helyezhetők el. A második számjel a beépíthetőséget mutatja, amely jelen esetben 6, azaz 50% a beépíthetőség. A harmadik számjel az építménymagasságra utal, melyet a DÉSZ szerint az illeszkedés elve (melynek vizsgálata során különös tekintettel kell lenni az adott városszerkezeti egység jellemző építészeti és funkcionális adottságaira) és a Főépítész – 600 m²-nél nagyobb alapterületű épületek esetén a feladatkör szerint érintett bizottságok – véleménye alapján az építésügyi hatóság határozza meg.

A Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság az építménymagasság értékét a 28/2018. (IV. 25.) számú határozatában a főépítész állásfoglalásának figyelembevételével 8,5-12,5 méterben határozta meg.

A hatályos terv szerinti alövezet nagysága 3473 m², az építési hely nagysága 2173 m². A módosítás után pontosított alövezet nagysága 3803 m² lesz, a pontosított építési hely nagysága 2750 m². Az alövezet 325 m²-el, míg az építési hely 577 m²-el lesz nagyobb a módosítást követően.

3. Az alövezeti kód OKT.3.20. Az OKT jelölés a kizárólagos rendeltetésre utal, jelen esetben: oktatási-kutatási épületek, a működést biztosító kiszolgáló és kapcsolódó rendeltetésű építmények helyezhetők el.

Az első számjel az épületek rendeltetésének fő- és mellék-, illetve kapcsolódó jellegére utal, mely szerint a kapcsolódó építmények (szálloda, kollégium, tanári lakóépület, óvoda stb.) helyezhetők el. E sajátos előírás kiegészítésre kerül a meglévő funkció elhelyezését biztosító vendéglátó ipari egység különleges esetben történő elhelyezésével.

Az alövezeten belüli, az e funkcióhoz tartozó beépítési % és építménymagassági érték a DÉSZ szerinti számkódnak megfelelő, azaz a beépítettség esetén a számkód jelentése megegyezik az építési övezet ötödik számjegyével az építménymagasság esetén a számkód jelentése megegyezik az építési övezet hatodik számjegyével.

Jelen esetben az OKT.3.20. alövezet területe 3264,5 m², melynek 15%-a 489,675 m². Az alövezeten belüli meglévő épület területe 258,6 m², a tervezett vendéglátó egység építési helyének területe 143 m², mely összesen 401,6 m², így a 15%-os beépítettségnek megfelel, még építési helyként figyelembe véve is, de a konkrét épület körülbelül 71,0 m² alapterületű.

A Debrecen Egyetemváros (DOTE és KLTE) területére vonatkozó sajátos előírás pontosítása a következő:

A DÉSZ 46. § (3) bekezdés 3. pontja az alövezetben elhelyezhető építmények körére vonatkozóan kiegészül a vendéglátó funkciójú építmények körével.

III./

A tárgyi módosítás kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti véleményezők nem tartották indokoltnak a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, azonban a környezeti hatások és feltételek jelentőségének meghatározása céljából ilyen tárgyú alátámasztó munkarész készítése vált szükségessé.

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.

A fentiek alapján a **Közügyülés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 43/2018. (VI. 20.) KVFB határozatában** – figyelembe véve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – **a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartotta indokoltnak az érintett területre.**

IV./

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 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 DÉSZ módosításának várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat vonatkozásában – az alábbi tájékoztatást adom:

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A vizsgált területet jelenlegi állapotában – az impozáns építészeti és zöldfelületi környezeti adottságok mellett – az IN VITRO Fertilizáció Központ épületének helyszínét alulértékelt telekhasználat árnyalja. A Klinikai telepet érintő két módosítás pozitív társadalmi hatása megkérdőjelezhetetlen a tervezett fejlesztésekre – Gyermek sürgősségi központ, valamint IN VITRO Fertilizáció Központ épületének megvalósítása – figyelemmel. A módosítás az Önkormányzat költségvetése számára többletterhet nem jelent.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosítási javaslat szerint a tervezési terület általános környezeti állapotában a fejlesztés jellegéből eredően jelentősebb változás nem várható. A területi igénybevétel, a beépítettség intenzitásának növekedése nem feltétlen okozza a környezet-igénybevétel növekedését. Ugyanis egyrészt a beépítetlen telkek nem zöldfelületi funkcióiúak, még ha „zöld foltként” is mutatkoznak a tömbön belül; másrészt a rendezettebb beépítés, az intenzívebb, gondozott zöldfelületek és a korszerűbb infrastruktúra fajlagosan nem jelent magasabb emissziókat.

A módosítás eredményeként a területhasználat és környezet-igénybevétel nem változik, a szabályozási elemek és a környezetvédelmi jogszabályok alkalmazása alapján biztosítható a kockázatmentes, biztonságos üzemelés. Jelen módosítás nem változtatja meg a környezet alapterhelését, azaz nem haladja meg a vonatkozó határértékeket. Ebből eredően a módosítás miatt bekövetkező hatás nem jelentős. A hatályos településrendezési tervek országos és helyi értékvédelmi elemei és munkarészei az épített környezet védelmét javaslat szinten biztosítják. A városképi érdekek védelmét tovább erősíti jelen módosítás. A műemléki védettségű Debreceni Egyetem Orvostudományi Kar területén a fejlesztés a már új beépítésű területhez kapcsolható. A klinikai terület építészeti együttese a védett épületeivel és új beépítéseivel a város és talán a térség egyik legkarakteresebb településrésze.

A Klinikai telep egyedisége abban rejlik, hogy az eredetileg megvalósult pavilonszerű épületekhez az utókor - a hatvanas évektől kevés kivétellel (ilyen az az elméleti tömb, de a 2. telep is) - korszerűbb felfogású, de illeszthető beépítésekkel egészítette ki. A mai korszerű funkcionális és téralakítási igényeket ezen kis tömbök - a szabályozásban alövezetek - egyre nehezebben tudják kereteik között biztosítani, így több és intenzívebb beépítés valósulhat meg a Klinika területén.

A tervezett három övezeti szabályozás korrekció a kialakult tájkarakter szempontjából nem ad érdemi változást. A kialakult környezethasználat és jelen módosítás a környezeti elemek terhelését nem növeli. A területi tervekben is szereplő sérülékeny vízbázis védőidoma a tervezési területet lefedi, de a területek rendelkeznek minden olyan közműelemmel, amely a további szennyezéstől megakadályozhatja e vízbázist.

c) a módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

Nincs.

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

A fejlesztések megvalósíthatóságának megalapozását szolgálja a jelen módosítás. 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.

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

A Szabályzatban leírtaknak megfelelően a város honlapjára feltöltött dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban, **2018. május 29. és 2018. június 6. között volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvételi szándékot**, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben.

Ezen időszak alatt partnerként senki nem jelezte részvételi szándékát a partnerségi véleményezési eljárásban.

A Szabályzat 4. § (4) bekezdésében foglaltak szerint amennyiben az állami főépítészeti eljárásban, a partnerek részéről nem érkezik észrevétel, javaslat, az Önkormányzat főépítésze – partnerségi egyeztetés lezáró döntésként – ennek tényét írásban rögzíti, és ez esetben bizottsági döntésre nincs szükség. **A partnerségi egyeztetésről készült főépítészeti nyilatkozat a végső szakmai véleménykérő dokumentáció melléklete volt.**

A Szabályzat 4. § (5) bekezdésében foglaltak szerint **a főépítész döntése (jelen esetben nyilatkozta) feltöltésre került a honlapra.**

A Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti állami főépítészeti eljárás során a kidolgozott tervet, illetve az az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás során keletkező iratanyagot, illetve az ehhez kapcsolódó bizottsági döntést, a partnerségi egyeztetést lezáró főépítészeti nyilatkozatot végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet részére.

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal a **HB/01-ÁF/00221-5/2018.** számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelt.

Tájékoztatnom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy az állami főépítészeti eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszköz - a rendelettervezet mellékleteit képező dokumentumok is - a Korm.

rendelet 43. § (1) bekezdése c) pontja szerint leghamarabb az elfogadást követő napon léptethető hatályba.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 34. sz. vrk. Móricz Zsigmond körút – Pallagi út – Nagyerdei körút – Egyetem tér – Dóczy József utca által határolt területrésze vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendeletet a fentiek szerint módosítani szíveskedjen.

Debrecen, 2018. június 18.

China Tibor
főépítész

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 42/A. § (4) 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 (a továbbiakban: R.) 46. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A rendeltetési előírások betűjele melletti számok alapján az alábbi előírásokat is érvényesíteni kell:

1. jelű, ahol a főrendeltetés építményei,
2. jelű, ahol a kiszolgáló építmények (fenntartás, kiszolgálás),
3. jelű, ahol a kapcsolódó építmények (szálloda, kollégium, tanári lakóépület, óvoda, **vendéglátó funkciójú építmény** stb.) helyezhetők el.

A telken belüli építési alövezetekben az alövezet jele szerinti rendeltetésre, beépítettségre (a számkód jelentése megegyezik az építési övezet ötödik számjegyével) és építménymagasságra (a számkód jelentése megegyezik az építési övezet hatodik számjegyével) vonatkozó szabályozást kell betartani.

4. A telken belüli nem beépíthető telekrészek közül az

- ik jelű telekrészen zöldfelületek telepíthetők, szökőkút, illetve pihenés céljára szolgáló műtárgyak, kerti tető pihenés, illetve zenepavilon céljára, kerti tereplépcső, sétautak, szobrok helyezhetők el,
- Sp jelű telekrészen sportolási, testnevelési építmények helyezhetők el,
- k jelű telekrészen gépjármű és gyalogutak, parkolásra szolgáló burkolatok, és az azokat kísérő zöldfelületek létesíthetők.”

2. §

A R. 1. számú melléklete a Debrecen, 34. sz. vrk. Móricz Zsigmond körút – Pallagi út – Nagyerdei körút – Egyetem tér – Dóczy József utca által határolt terület részére vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

Ez a rendelet 2018. június 29-én lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Dr. Papp László
polgármester