

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:

Kováts Ákos főépítész

Tárgy:

Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének-, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet módosítása a Debrecen, 21. számú vrk. déli – a Tóció-csatorna, - a 19373/20 hrsz-ú ingatlan, - a 19373/15 hrsz-ú út és a 19373/17 hrsz-ú ingatlan által határolt területére vonatkozóan

Iktatószám:

TERV-00261-/2014

Ügyintéző:

Nagyhaju Attila
Dr. Farkas Róbert

Feladatot jelent:

Pajna Zoltán alpolgármester
Kósa Lajos polgármester
Sziki Gyula Várostervezési Osztály vezetője
részére

Véleményező bizottságok:

Közigyűlés
Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

Törvényességi véleményezés ideje:

2014. szeptember 18.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Dobi Csaba

Mellékletek:

[településszerkezeti tervlap \(a határozati javaslat 1. számú melléklete\)](#)

[TR/sz. rajzszámú szabályozási tervlap \(a rendelet-tervezet 1. számú melléklete\)](#)

[Hatályos szabályozási terv kivonata \(az előterjesztés 2. számú melléklete\)](#)

[Állami Főépítész szakmai véleménye \(az előterjesztés 3. számú melléklete\)](#)

[Hatályos településszerkezeti terv kivonata \(az előterjesztés 1. számú melléklete\)](#)

Tisztelt Közgyűlés!

Befejeződött Debrecen településszerkezeti terve, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet (DÉSZ) módosításának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) 36. §-a szerinti egyeztetési eljárása a Debrecen, 21. számú vrk. déli – a Tóció-csatorna, - a 19373/20 hrsz-ú ingatlan, - a 19373/15 hrsz-ú út és a 19373/17 hrsz-ú ingatlan által határolt területre vonatkozóan.

A Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (képviseli: Ábri Balázs ügyvezető) célmegvalósító, valamint DMJV Önkormányzata között létrejött településrendezési- és tervezési szerződés (Szerződés) alapján indult el a fenti területet érintő településszerkezeti terv, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.

A módosítások összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

Településszerkezeti terv szintjén:

A települészerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a Tóció-csatorna, - a 19373/20 hrsz-ú ingatlan, - a 19373/15 hrsz-ú út és a 19373/17 hrsz-ú ingatlan által határolt tömbben található 19373/17, 19373/20, 19373/26, 19373/27, 19373/28 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan indult el.

A 19373/20 hrsz-ú ingatlan erdőterület (E) terület-felhasználásának az északi és déli területsávja kertvárosias lakóterület (Lke) terület-felhasználásra módosul, míg a 19373/17 hrsz-ú erdőterület (E) nyugati részének egy területsávja szintén kertvárosias lakóterület (Lke) terület-felhasználásra módosul, a tervezési terület további részeire vonatkozó terület-felhasználások megtartásával.

A terület felhasználás változása nem befolyásolja a hatályos településszerkezeti terv területfelhasználási szerkezeti rendszerét, illetve nincs negatív hatással a környezeti elemekre és a város zöldfelületi rendszerére sem tekintettel arra, hogy a telekvégeken telken belüli kötelező fásítást rögzít a szabályozási terv. Régészeti terület a tervezési területet nem érinti.

A terület környezeti elemek, kulturális örökség szempontjából nem minősül különlegesnek. A környezetvédelmi határértékeket meghaladó igénybevétel, kibocsátás szennyezettség nincs.

A szabályozási terv szintjén:

A fejlesztési elképzelésekhez igazodóan a védelmi rendeltetésű erdőterület (lakóterület felőli részének) csökkentése, azaz ezen területrész lakóterület részeként történő rögzítése oly módon, hogy a módosítással érintett lakótelkek hátsó kertjei esetében telken belüli fásítási kötelezettség kerül előírásra úgy, hogy az a beépítettség mértékének megállapításakor nem vehető figyelembe. Mindezek mellett a jelenlegi 4,5 méteres építménymagassági érték növelésére kerül sor 6,0 méterre. A módosítás révén a beültetési kötelezettség teljesítésére kijelölt terület továbbra is biztosítja a területrész hatályos tervben rögzített zöldterületi fedettségét, így ez irányú negatív hatás nem jelenik meg a területen.

A településszerkezeti tervvel összhangban a kertvárosias lakóterületként rögzített ingatlanok szabályozása Lke 412541 építési övezeti kódról Lke-4126412(LA) építési övezeti kódra változik.

Ezen kód belső kertségi építészeti karaktert jelöl, nem kialakult kategóriában, szabadonálló-általános beépítési módot irányoz elő, legalább 900 m² megengedett legkisebb építési teleknagysággal, 30% beépítettséggel, 6,0 méteres építménymagassági értékkel. Az (LA) jel a sajátos előírásra utal, mely azt hivatott rögzíteni, hogy ingatlanok hátsókerti részén rögzített telken belüli fásítási kötelezettségű terület a beépítettség mértékének megállapításakor nem vehető figyelembe. A telken belüli védőfásítással nem érintett terület zöldterületi fedettsége min. 50%.

A hatályos terv szerinti 19373/19 helyrajzi számú közlekedési és zöldterület nagysága nem változott, csak a 19373/26, 19373/27, 19373/28 hrsz-ú telektömbök mögött, jelenleg erdőterületként (E) rögzített területek területfelhasználása - a tervlapon jelzett mértékig - kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásra változik.

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A módosítás összhangban áll az érintett ingatlantulajdonos érdekével, és megalapozza a területek fejlesztését, bővítését. A módosítás az Önkormányzat költségvetése számára többlet terhet nem jelent, mivel annak költségeit az érintett ingatlantulajdonos, mint célmegvalósító vállalta.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosítás eredményeként a területhasználat és környezet-igénybevétel a szabályozási elemek és a környezetvédelmi jogszabályok alkalmazása alapján környezetvédelmi, városrendezési vonatkozásban biztosítja a kockázatmentes, biztonságos életvitelt, nem változtatja az adott 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 költségei és az azt követően szükségessé váló ingatlan nyilvántartási – adminisztrációs – átvezetések költségei az érintett ingatlantulajdonost terhelik.

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

A településrendezési eszközök módosítása nélkül az érintett ingatlanok értéke nem éri el a területen elvárható lakóminőség értékét. A módosítás szükségességét az támasztja alá, hogy ez a lakótelek csoport független egységként jelenik meg, ennek megfelelően a tőle északra lévő lakóterülethez képest eltérő szabályozás kidolgozása vált szükségessé, (a hatályos szabályozáshoz képest nagyobb telekterület, nagyobb építménymagasság szigorúbb zöldterületi előírások), mely ezen pozíció és a magasabb szintű lakófunkció megvalósítását lehetővé teszi.

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 többlet költségeket nem jelentenek.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti, a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárást lefolytattuk, a megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a módosításokat, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokoltá tenné. Fentiek alapján a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága **32/2014. (VII. 09.) KVFB határozatában** – figyelembe véve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – **a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartotta indokoltnak az érintett területre.**

Debrecen Megyei Jogú Város Közgyűlésének 102/2013.(V.30.) Kh. határozattal elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzata előírásai alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet 29. §-ban foglaltak szerinti partnerségi egyeztetés is. A Szabályzatban leírtaknak megfelelően a város honlapjára feltöltött előzetes tájékoztatóban, illetve annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban **2014. március 18-tól 2014. április 9-ig**, míg a véleményezési dokumentációval kapcsolatban **2014. május 20-tól 2014. június 29-ig** volt lehetőség jelezni a **partnerségi egyeztetésben való részvétel szándékát**, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben. Ezen időszakok alatt senki sem jelezte annak szándékát,

hogy a partnerségi egyeztetés keretén belül részt kíván venni a módosítások egyeztetési eljárásában.

A területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációja valamennyi olyan érintett szervnek megküldésre került, amely az egyeztetési eljárás előzetes tájékoztatási szakaszában észrevételt tett, illetve arról nyilatkozott, hogy az eljárás további szakaszában részt kíván venni. A véleményezési szakasz során a módosításokkal kapcsolatban nem érkezett sem ellenvélemény, sem pedig olyan észrevétel, ami egyeztető tárgyalás összehívását tette volna szükségessé.

A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában beérkezett vélemények ismertetésre kerültek Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottságával, **a beérkezett véleményeket, észrevételeket a Bizottság 34/2014. (VIII. 27.) KVFB határozatával fogadta el.**

A véleményezési szakasz lezárását követően a tervet, illetve az egyeztetési eljárás során keletkező iratanyagot végső szakmai véleményezés céljából megküldtük a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze részére. **Az Állami Főépítész a HBD/02-101/10/2014. számú szakmai véleményében a tervezett rendezési terv módosítás ellen nem emelt kifogást.**

A településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása az érintett területre vonatkozóan a hatályos szabályozáshoz képest az építménymagasság tekintetében megegyezőbb, - a telekméret esetében szigorúbb (egy kódszámmal nagyobb 900 m² a legkisebb építési telek nagysága, -) a szabályozás, míg a beépítettség mértéke változatlanul maradt, és a telken belüli fásítási kötelezettséggel terhelt terület nem vehető figyelembe a beépítettség mértékének megállapításakor.

Fentiekre tekintettel véleményünk szerint az Önkormányzatot terhelheti – a településrendezési eszköz módosításából fakadó – többletkötelezettség a jövőben. Erre figyelemmel a célmegvalósító és az ingatlantulajdonosok részéről a településrendezési- és tervezési szerződés keretében megtörtént egyrészről a kisajátítási és/vagy korlátozási kártalanításról való lemondás, másrészről a terv megvalósításával kapcsolatos, egyébként az Önkormányzatot terhelő kötelezettségek átvállalása.

Továbbá, a célmegvalósító a településrendezési- és tervezési szerződésben kötelezettséget vállalt arra, hogy a "szerződés mellékletét képező telepítési tanulmányterv szabályozási javaslatán (Szj. tervlapon) szereplő – a hatályos szabályozási terven egységesen védőerdőként szabályozott –, de a módosítással részben védőerdő, részben telken belüli beültetési kötelezettségként jelölt területeket a településrendezési eszközök véleményezési eljárásának lefolytatásáig, legkésőbb a közgyűlési előterjesztésig mint fásítási kötelezettséget megvalósítja és igazolja az előterjesztő felé."

A célmegvalósító e kötelezettségének még nem tett eleget, annak későbbi időpontban történő megvalósítását vállalta.

Tekintettel a DÉS 34. § (7) bekezdésének előírására, amely szerint a "*Védőfásítási korlátozási zónában* a telkeken a szabályozási tervlapon jelölt védőfásítások végrehajtását telken belüli védőfásítás esetén új épület létesítésekor, annak használatbavételéig be kell fejezni", a szerződésben vállalt célmegvalósítói kötelezettség megvalósításának legkésőbbi időpontja a helyi építési szabályzatban rögzített határidő.

Az előadottak figyelembe vételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 21. számú vrk. déli – a Tócsa-csatorna, - a 19373/20 hrsz-ú ingatlan, - a 19373/15 hrsz-ú út és a 19373/17 hrsz-ú ingatlan által határolt területre vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001.(VI.21.) Kh. határozatot, továbbá a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendeletet a határozati javaslat, illetve a rendelet-tervezet szerint módosítani szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés

a főépítész előterjesztésére

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

1./ módosítja 2014. október 27. 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, 21. számú vrk. déli – a Tóció-csatorna, - a 19373/20 hrsz-ú ingatlan, - a 19373/15 hrsz-ú út és a 19373/17 hrsz-ú ingatlan által határolt területen belül található 19373/26, 19373/27, 19373/28 hrsz-ú telektömbök mögött, jelenleg erdőterületként (E) rögzített területek területfelhasználása - a tervlapon jelzett mértékig - kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásra változik.

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

Határidő: 2014.október 27.

Felelős: a főépítész

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

Debrecen, 2014. szeptember 08.

Kováts Ákos
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2014. (.....) 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 kapott felhatalmazás alapján, valamint 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) biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze,
Tiszántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi Felügyelőség,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve,
Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége,
Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Irodája,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága,
HM Hatósági Hivatal,
Hajdú-Bihar Megyei Rendőrkapitányság,
Miskolci Bányakapitányság,
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala Debreceni Iroda,
Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,
Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,
Tiszántúli vízügyi Hatóság,
Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ,
Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala,
Nemzeti Környezetügyi Intézet,
Nemzeti Környezetügyi Intézet Tiszántúli Kirendeltsége,

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 biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze,

valamint a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013.(I.24.) Kr. 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.) a következő 79/K. §-sal egészül ki:

„79/K. §

Debrecen 21. számú városrendezési körzet déli – a Tóció csatorna, a 19373/20 hrsz ingatlan, a 19373/15 hrsz-ú út és a 19373/17 hrsz-ú ingatlan által határolt – terület részére vonatkozó sajátos előírások:

- a) A szabályozási terv szerinti telken belüli fásítási kötelezettséggel terhelt terület a beépítettség mértékének megállapításakor nem vehető figyelembe.
- b) A telken belüli fásítási kötelezettséggel terhelt terület minden 150m²-ére számítva háromszintű növényzetet kell megvalósítani.
- Háromszintesnek minősül:
- legalább 1 db nagy lombkoronájú fa és
 - legalább 40 db cserje és
 - a többi nem burkolt felületen kialakított gyepfelület telepítése.
- c) A Tóció csatorna mentén rögzített Z* jelű 6,0 méteres parti sáv felületminőségét egyszintű (gyepszintű és pozsgás) növényezettel kell megvalósítani.
- d) A burkolat nélküli, vagy lélegző burkolatú útfelület aránya legfeljebb 20 % lehet.
- e) A kiszolgáló út egyik oldalán nagy lombkoronájú fasor telepítendő.
- f) A tervezett zöldterületen (Z), valamint a beépíthető telekrész 50%-án legalább kétszintű növényzetet kell kialakítani.”

2. §

A R. 1. számú melléklete a Debrecen, 21. vrk. déli – a Tóció csatorna, a 19373/20 hrsz-ú ingatlan, a 19373/15 hrsz-ú út és a 19373/17 hrsz-ú ingatlan által határolt – terület részére vonatkozóan az [1. melléklet](#) szerint módosul.

3. §

Ez a rendelet 2014. október 27. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Kósa Lajos
polgármester