



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/14-ÁF/00522-19/2022.

Tárgy: Debrecen MJV helyi építési szabályzatának (HÉSZ) módosítása a DSzC Brassai Sámuel Technikum és DSzC Mechwart András Gépipari és Informatikai Technikum oktatási intézmények fejlesztésével összefüggésben

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNY

Hiv. szám: TERV-33714-15/2022

Főépítész: Gábor István

Ügyintéző: Szatmári Zsófia

SZIKI GYULA

irodavezető

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERI HIVATALA

FŐÉPÍTÉSZI IRODA

DEBRECEN

Kálvin tér 11.

4026

Tisztelt Irodavezető Úr!

Az állami főépítész hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Iroda) a tárgyi területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban 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: Rendelet) 42. § (6) bekezdése értelmében az alábbi záró szakmai véleményt adja.

A településrendezési eszközök módosítása

- a Rendelet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai, valamint az eszközök egyes munkarészei készítéséhez kapcsolódó tartalmi követelményei, továbbá
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) jelenleg hatályos településrendezési követelményei

alapján történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotra vonatkoznak.

A véleményezésre megküldött dokumentáció:

- törzsszáma: -
- keltezése: 2022. április hó,
- felelős tervező: Nagyhaju Attila településtervező (TT-09-0637)
- megnevezése: Debrecen MJV helyi építési szabályzatának (HÉSZ) módosítása oktatási intézmények fejlesztésével összefüggésben

Kiemelt fejlesztési területté nyilvánító döntés száma: DMJV Polgármestere 646/2021. (V. 31.) PM határozata, DMJV Önkormányzata Közgyűlésének 95/2021. (X. 21.) határozata.

Környezeti vizsgálatot lezáró döntés száma: 25/2022. (IV. 13.) KVFB határozat

Partnerségi egyeztetést lefolytatását lezáró döntés száma: 26/2022. (IV. 13.) KVFB határozat

A módosítás célja:

1. *Brassai Sámuel Technikum*

A már meglévő oktatási intézményt bővítenék egy új északi épületszárnnyal, melyben műhelyterek, tantermek és egyéb szaktantermek létesülnek. Ezen fejlesztési igények megvalósítását célozza a HÉSZ módosítása, melynek keretében növelni szükséges a beépítettség, az épületmagasság és a szintterületi szorzó értékét, ezzel együtt pedig csökkenteni a zöldfelület legkisebb mértékét.

2. *Mechwart András Gépipari és Informatikai Technikum*

A 9442 hrsz.-ú ingatlanon meglévő védett, zárt sorú beépítésű épület bővítése, valamint a szomszédos ingatlanra tervezett kollégium létesítésével létrejövő egységes utcakép megőrzése érdekében a beépítési mód megváltoztatása szükséges szabadonálló beépítési módról zárt sorúra. Továbbá ezen fejlesztési igények megvalósítását célozza a HÉSZ módosítása, melynek keretében növelni szükséges a beépítettség, az épületmagasság és a szintterületi szorzó értékét, ezzel együtt pedig csökkenteni a zöldfelület legkisebb mértékét.

I. ELŐZMÉNY

Az Önkormányzat megkeresése és a Rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontjának felhatalmazása alapján a módosítás tárgyalásos eljárás keretein belül történt.

A tárgyalásos eljáráshoz beérkezett írásos vélemények az Iroda HB/14-ÁF/00522-17/2022. iktsz.-ú jegyzőkönyvének mellékletét képezi.

A beérkezett írásos vélemények alapján megállapításra került, hogy az eljárásba bevont szervek egyike sem fogalmazott meg jogszabályon alapuló ellenvéleményt. A jegyzőkönyvben Jambrik Imre állami főépítész által vélemény került megfogalmazásra a HÉSZ rendelettervezetének 6. és 7. §-ban a személygépkocsi elhelyezéssel kapcsolatban, az OTÉK 42. § előírásaitól eltérő rendelkezésre vonatkozóan.

Ezen észrevételre DMJV PH Főépítési Iroda 2022. május 17-i keltezésű levelében megadta tervezői kiegészítését, melyben a megfogalmazott véleménynek megfelelően a HÉSZ rendelettervezete korrigálásra került. A kiegészítés alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK-al, az abban foglaltaknak megfelel.

II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

1. A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint a 2020. július 1-től hatályos Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI.29.) számú rendelete.

2. A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot, mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarészét (vizsgálati térképet, leírást), a dokumentáció tartalmazza. **Az összhang igazolását figyelemmel a megküldött dokumentációban foglaltakra, a tárgyi módosítás tekintetében biztosított.**

III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A tárgyi településrendezési eszközök módosítását figyelemmel arra, hogy

- a partnerségi szabályzat szerint az eljárásba bevont partnerek az 26/2022. (IV. 13.) KVFB határozat értelmében véleményt nem adtak,
- a tárgyalásos eljárás eredményére, valamint

- a HÉSZ módosítás rendelettervezetének 6. és 7 §-ban rögzítettekre figyelemmel, **az Iroda nem kifogásolja.**

Az Iroda tájékoztatja továbbá, hogy a HB/14-ÁF/00522-17/2022. jegyzőkönyvének mellékletét képező beérkezett vélemények a tervezett beruházáshoz kapcsolódó előírásokat is ismertetnek, melyeket a településrendezésben nem kell érvényesíteni, azokra a tervezett beruházások kivitelezése során kell majd figyelemmel lenni.

IV. OTÉK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEITŐL MEGENGEDŐBB SZABÁLYOZÁS

A Rendelet 28. § (3) bekezdése szerinti hatáskör alapján eljárva – az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerinti követelmények figyelembe vételével – a hozzájárulást kérő és indokoló munkarész szakmai indokai (különleges településrendezési ok, kialakult helyzet, a közérdek nem sérül) alapján az Iroda hozzájárul:

- az OTÉK vonatkozó településrendezési követelményeitől megengedőbb, az OTÉK 2. számú mellékletének 1. táblázat 15. sora szerinti különleges beépítésre szánt terület „B” oszlopban rögzített megengedett legnagyobb beépítettség mértékének, valamint a „D” oszlopban rögzített legkisebb zöldfelület mértékének előírásától való eltérő szabályozás alkalmazásához. Ennek megfelelően a HÉSZ 2. mellékletének 10. táblázat 7. sorában a K-Okt/6 építési övezet terület építési övezet mutatói között a beépítettség megengedett legnagyobb mértékeként 40% helyett 50% szerepeltethető, a zöldfelület legkisebb mértékeként 40% helyett 20% szerepeltethető.

Az Iroda tájékoztatja arról, hogy:

- **a tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszköz az elfogadást követő napon léptethető hatályba.**
- **a jóváhagyott tervek megküldéséről a Rendelet 43. § (2) bekezdése szerint kell gondoskodni.**
- a következő településrendezési eljárások során azok minden szakaszában kéri a dokumentációt és a hozzá tartozó iratokat (pl. teljes közigazgatási területre vonatkozó hatályos HÉSZ, főépítési kiértékelés, beérkezett vélemények, képviselőtestületi határozat, jegyzőkönyvek stb) teljes körűen és azonos tartalommal papír és digitális formátumban (CD) szíveskedjen megküldeni.

Jelen irat az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 52. § (2) bekezdése, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 4. § és 26. § (1) bekezdése alapján kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

Jelen vélemény kiadmányozására a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal állami főépítésze jogosult.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Jambrik Imre
főosztályvezető
állami főépítész

Kapják:

1. *Címzett - Hivatali kapu*
2. *Iráttár*