

| E L Ő T E R J E S Z T É S | |
|---|--|
| Előterjesztő: | |
| | Gábor István főépítész |
| Tárgy: | |
| | Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosítása a Debrecen, 21. számú vrk., Vezér u. – Tóció csatorna – Karinthy Frigyes u. – 19382/7 hrsz.-ú védelmi rendeltetésű erdőzóna – Liget utca folytatásaként tervezett 30 méter széles nyugati gyűjtőút által határolt területre, valamint a Debrecen, 23. számú vrk., Bartók Béla u. – Dorottya u. – Kishegyesi út – Vág u. által határolt területre vonatkozóan |
| Iktatószám: | |
| | TERV-131329/2019 |
| Ügyintéző: | |
| | Sass Ádám Lehel |
| Feladatot jelent: | |
| | Dr. Papp László polgármester, Dr. Barcsa Lajos alpolgármester, Sziki Gyula a Főépítési Iroda vezetője, Beregszászi Zsolt a Műszaki Osztály vezetője részére |
| Véleményező bizottságok: | |
| | Közygyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság |
| Törvényességi véleményezés ideje: | 2019.09.19 |
| Törvényességi ellenőrzést végezte: | Tóthné dr. Varga Marianna |

| Mellékletek: | |
|--------------|--|
| | 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet kivonata (előterjesztés 1. melléklete) előterjesztés 2. melléklete - LigetLakópark.hatályos előterjesztés 3. melléklete - Diófa u. hatályos Állami Főépítész záró szakmai véleménye (előterjesztés 4. melléklete) 5/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet (előterjesztés 5. melléklete) TR/sz/B. jelű szabályozási tervlap (rendelettervezet 1. melléklete) TR/sz/A. jelű szabályozási tervlap (rendelettervezet 2. melléklete) |

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: DÉS) 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) 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárásról lefolytatott véleményeztetése

- a Debrecen, 21. számú vrk, Vezér u. – Tócsa csatorna – Karinthy Frigyes u. – 19382/7 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőzóna – Liget utca – tervezett 30 méter széles nyugati gyűjtőút által határolt területre (a továbbiakban: 21. sz. vrk. terület), valamint
- a Debrecen, 23. számú vrk., Bartók Béla u. – Dorottya u. – Kishegyesi út – Vág u. által határolt területre (a továbbiakban: 23. sz. vrk. terület)

vonatkozóan.

Tervezet módosítás célja, hatása:

A 21. sz. vrk. területre vonatkozóan: A területet érintően a megvalósult beépítések egyrészt laza kertvárosias jelleget mutatnak, melyek jellemzően egy-rendeltetési egységből álló családi házakat jelentenek, másrészt a jellemzően több rendeltetési egységből álló sorházak, társasházak révén sűrű kisvárosias jelleg is megfigyelhető. Ezen sajátos helyzetből és a rögzült beépítési állapotból fakadóan a tömb kialakult telekhasználati jellegének megtartása és nagyobb intenzitású átalakulásának elkerülése érdekében a Közgyűlés 2019. május 30-i hatállyal a Debrecen Megyei Jogú Város egyes területeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 5/2019. (III. 28.) önkormányzati rendelet (1) bekezdés c) pontjával változtatási tilalmat rendelt el erre a területre, melynek a rendelettervezetben foglaltak elfogadása esetén hatályon kívül helyezése indokolt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 21. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel.

A módosítás lényege, hogy a területen a jelenleg telekhányad alapján számítandó rendeltetési egység szám helyett **építési telkenként**

- **zárt sorú beépítés esetén maximálisan egy,**
- **szabadon álló – általános beépítési mód esetén maximálisan két**

rendeltetési egység elhelyezését szabályozó előírással kerül kiegészítésre a sajátos előírás.

Mindezek mellett az időközben bekövetkezett közterület-alakítások révén a sajátos előírással érintett terület lehatárolásának pontosítására is sor kerül.

A módosítás által új beépítésre szánt terület nem jön létre.

A 23. sz. vrk. területre vonatkozóan: A Diófa utca a jelenlegi szélességével az elmúlt évtizedekben megvalósult (többlakásos társasházak) beépítések következtében nem képes kiszolgálni a kisvárosias lakóterületen megjelenő közlekedési többletterhelést és befogadni a megnövekedett közműigényekhez kapcsolódóan a közművek vezetékeit, ezért szükségessé vált a telektömb közterület alakításának és beépítési intenzitásának módosítása a kialakult adottságokra is figyelemmel. A Diófa utca jelenlegi szabályozási szélességének egy későbbi geometriai szélesség-növelés által történő biztosítása érdekében a DÉS-ben a belső kertségi építészeti karakterben általánosan meghatározott 5 méter helyett **7 méteres mélységű előkert kerül** a szabályozási tervlapon **rögzítésre**, valamint sajátos előírásként **a Diófa utca szabályozott közterületével érintkező építési telkeken** – a Kishegyesi úti és a Bartók B. utcai saroktelkek kivételével – a

jelenlegi telekhányad alapján számítható rendeltetési egységek száma helyett egységesen **egy rendeltetési egység kerül meghatározásra.**

A módosítás által új beépítésre szánt terület nem jön létre.

A szabályozás lényegi elemei:

A 21. sz. vrk. területre vonatkozóan:

A módosítással érintett területen a **kisvárosias lakózóna** építési övezeti kódjai nem változnak azzal, hogy a terület déli részén az Lk-412542 és Lk-415252 építési övezeti kódok (L) jelölést kapnak.

Az érdemi változás az, hogy egyrészt a teljes területre érvényesül a maximálisan egy vagy két rendeltetési egység létesítésére vonatkozó új rendelkezés, másrészt a terület déli részére – melyek közlekedési célú közterületei a Karinthy Frigyes utcába csatlakoznak – a már meglévő sajátos előírások is kiterjednek (49. § f) – g) pont).

A jelenleg hatályos rendelkezés szerint „a sajátos előírások hatálya Debrecen 21. sz. városrendezési körzet északi részének Vezér u. - Károlyi G. u. - Akadémia u. - Tiszalöki vasútvonal által határolt területére terjed ki.”

A rendelettervezet az alábbiak szerint módosítja fentiekben hivatkozott rendelkezést:

A sajátos előírások hatálya Debrecen 21. számú városrendezési körzet Vezér u. – Tócsa csatorna – Karinthy Frigyes u. – 19382/7 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőzóna – Liget utca folytatásaként tervezett 30 méter széles nyugati gyűjtőút által határolt területére terjed ki.

A DÉS 49. §-a a következő k) ponttal egészül ki :

“k) Építési telkenként zártosított beépítés esetén egy, míg szabadon álló - általános beépítési mód esetén maximálisan két rendeltetési egység létesíthető.”

A 23. sz. vrk. területre vonatkozóan:

A módosítással érintett területen a **kisvárosias lakózóna** Lk-400043 építési övezeti kódja **Lk-40264(HK) építési övezeti kódra változik** és sajátos előírás is rögzítésre kerül a DÉS 79/S. §-ában az alábbiak szerint:

„(1) A sajátos előírás hatálya a Debrecen, 23. számú városrendezési körzet Bartók Béla u. – Dorottya u. – Kishegyesi út – Vág u. által határolt területére terjed ki.

(2) A Diófa utca szabályozott közterületével, valamint az ezzel szomszédos, nem elsőrendű közterületként nyilvántartott útterületekkel határos építési telkeken egy rendeltetési egység helyezhető el. Ezen előírás a már kialakult és kialakuló, magánúttal feltárt építési telkekre is vonatkozik.”

II.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet) foglaltak alapján a rendezési tervek egyes módosításainak előkészítése során a módosítások várható környezeti hatását illetően egyeztetési eljárást kell lefolytatni.

A környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárást lefolytattuk, és **a megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a két területet érintő módosítást, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokoltá tenné.**

Fentiek alapján Debrecen Megyei Jogú Város Közgyűlésének **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága** a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről szóló **58/2019. (VIII. 21.) KVFB határozatában arról döntött**, hogy a terv megvalósítása során várható környezeti hatást figyelembe véve a tervezési területre vonatkozó DÉSZ módosítás során **nem indokolt a környezeti vizsgálat elvégzése.**

III.

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/A. §-a szerinti partnerségi egyeztetés.

A partnerségi egyeztetési eljárással kapcsolatos közzététel (közterületen, helyi lapban, honlapon, és lakossági fórum keretében) megtörtént, mely közzététel mellékleteként feltöltött, **a településrendezési eszközök tervezetét tartalmazó dokumentációval kapcsolatban 2019. augusztus 14-től 2019. augusztus 31-ig tartó időszakban volt lehetőség véleményt nyilvánítani, észrevételt tenni. Ezen időszak alatt partneri bejelentkezés nem történt. A lakossági fórum 2019. augusztus 23-án került megtartásra, melyen partneri vélemény nem került megfogalmazásra, illetve észrevétel nem érkezett, azon partner nem jelent meg.**

A partnerségi egyeztetési eljárás tekintetében megállapításra került, hogy partneri bejelentkezés nem történt. A partnerségi egyeztetés eredményéről adott tájékoztatásban foglaltakat a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a **41/2019. (VI. 17.) KVFB határozatával** elfogadta. A Korm. rendelet 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a döntés közzététele is megtörtént.

IV.

A véleményezés során a Korm. rendelet 41. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a kézhezvételtől számított 15 napon belül volt lehetőség véleményt adni. A véleményezési szakasz során a **módosításokkal kapcsolatban ellenvélemény, sem pedig olyan észrevétel nem érkezett, ami egyeztető tárgyalás összehívását tette volna szükségessé. A módosításokkal kapcsolatosan a véleményezési dokumentáció módosítását igénylő észrevétel nem érkezett.**

A tárgyi módosítás egyszerűsített eljárás szerint **véleményezési szakaszában** beérkezett véleményeket, észrevételeket, a partnerségi egyeztetés eredményéről adott tájékoztatásban foglaltakat a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a **66/2019. (IV. 17.) KVFB határozatával** elfogadta. A Korm. rendelet 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a döntés közzététele is megtörtént.

A Korm. rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás során a (4) bekezdés alapján a kidolgozott tervet, illetve az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás során keletkező iratanyagot, a partnerségi

egyeztetést lezáró bizottsági döntést, valamint a véleményezési szakaszban keletkező iratanyagot, illetve a beérkező véleményeket elfogadó döntést végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal a HB/01-ÁF/00189-5/2019. számú záró szakmai véleményében a tervezett – 21. sz. vrk. és 23. sz. vrk. területeire vonatkozóan – településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelt.

V.

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 módosításának várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat vonatkozásában – az alábbi tájékoztatást adom:

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A módosítások által a rendeltetési egységek számának csökkentéséből eredően kártalanítási igények merülhetnek fel az Étv 30. §-ban foglaltak szerint mely az Önkormányzat költségvetése számára ütemezett módon jelenthet terhet. Az igények száma csekélynek vélelmezhető, mivel a módosítás lakossági kezdeményezésre indult, illetve tekintettel arra, hogy jelen módosítás az ingatlanhoz fűződő korábbi építési jogok keletkezésétől számított 7 év eltelte után történik, csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosítás eredményeként a hatályos DÉSZ szerinti területfelhasználáshoz képest a környezeti igénybevétel nem változik. Jelen módosítás a környezet alapterhelését javítja, 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 feladatai az Önkormányzat számára többletterhet nem jelentenek.

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

A tervezett módosítás a települési karakter védelmét szolgálja a már rögzült állapotra is figyelemmel, hosszútávon így biztosítható a terület használatának kedvező fenntartása.

A már meglévő előírások rögzítése a területi jellemzőkkel összhangban lévő kívánatos karakter 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.

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

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a rendelettervezetet elfogadni szíveskedjen.

Debrecen, 2019. szeptember 18.

Gábor István
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2019. (.....) 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) bekezdés 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) bekezdés 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 hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

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

bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság,

közlekedésért felelős miniszter,

közlekedési, és a természetes gyógytényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,

honvédelemért felelős miniszter,

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

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Tiszaántúli Vízügyi Igazgatóság,

Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság,

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) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, továbbá Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló 5/2017. (II.16.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek,

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

1. §

(1) Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: R.) 49. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) A sajátos előírások hatálya Debrecen 21. számú városrendezési körzet Vezér u. – Tóció csatorna – Karinthy Frigyes u. – 19382/7 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőzóna – Liget utca folytatásaként tervezett 30 méter széles nyugati gyűjtőút által határolt területére terjed ki.”

(2) A R. 49. §-a a következő k) ponttal egészül ki:

“k) Építési telkenként zárt sorú beépítés esetén egy, míg szabadon álló – általános beépítési mód esetén maximálisan két rendeltetési egység létesíthető.”

2. §

A R. a következő 79/S. §-sal egészül ki:

„79/S. §

Debrecen, Hatvan utcai kert (HK) területére vonatkozó sajátos előírások

(1) A sajátos előírás hatálya a Debrecen, 23. számú városrendezési körzet Bartók Béla u. – Dorottya u. – Kishegyesi út – Vág u. által határolt területére terjed ki.

(2) A Diófa utca szabályozott közterületével, valamint az ezzel szomszédos, nem elsőrendű közterületként nyilvántartott útterületekkel határos építési telkeken egy rendeltetési egység helyezhető el. Ezen előírás a már kialakult és kialakuló, magánúttal feltárt építési telkekre is vonatkozik.”

3. §

(1) A R. 1. számú melléklete a Debrecen, 21. számú városrendezési körzet Vezér u. – Tócsa csatorna – Karinthy Frigyes u. – 19382/7 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőzóna – Liget utca folytatásaként tervezett 30 méter széles nyugati gyűjtőút által határolt területre vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A R. 1. számú melléklete a Debrecen, 23. számú városrendezési körzet Bartók Béla u. – Dorottya u. – Kishegyesi út – Vág u. által határolt területre vonatkozóan a 2. melléklet szerint módosul.

4. §

Hatályát veszti a Debrecen Megyei Jogú Város egyes területeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 5/2019. (III. 28.) önkormányzati rendelet 1. § c) pontja.

5. §

Ez a rendelet 2019. október 11. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
címzetes főjegyző

Dr. Papp László
polgármester