

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, 8. számú vrk., Thaly Kálmán u. – Péterfia u. - Hunyadi u. – Darabos u. által határolt területre vonatkozóan
Iktatószám:	
	TERV-424-/2014
Ügyintéző:	
	Kovács László Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Pajna Zoltán alpolgármester Kósa Lajos polgármester Sziki Gyula, a Várostervezési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2014. június 10.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Dobi Csaba

Mellékletek:

TR/szt. törzsszámú módosított településszerkezeti tervlap
Hatályos településszerkezeti terv kivonata
Hatályos szabályozási terv kivonata
TR/sz. törzsszámú szabályozási tervlap
Állami Főépítész szakmai véleménye

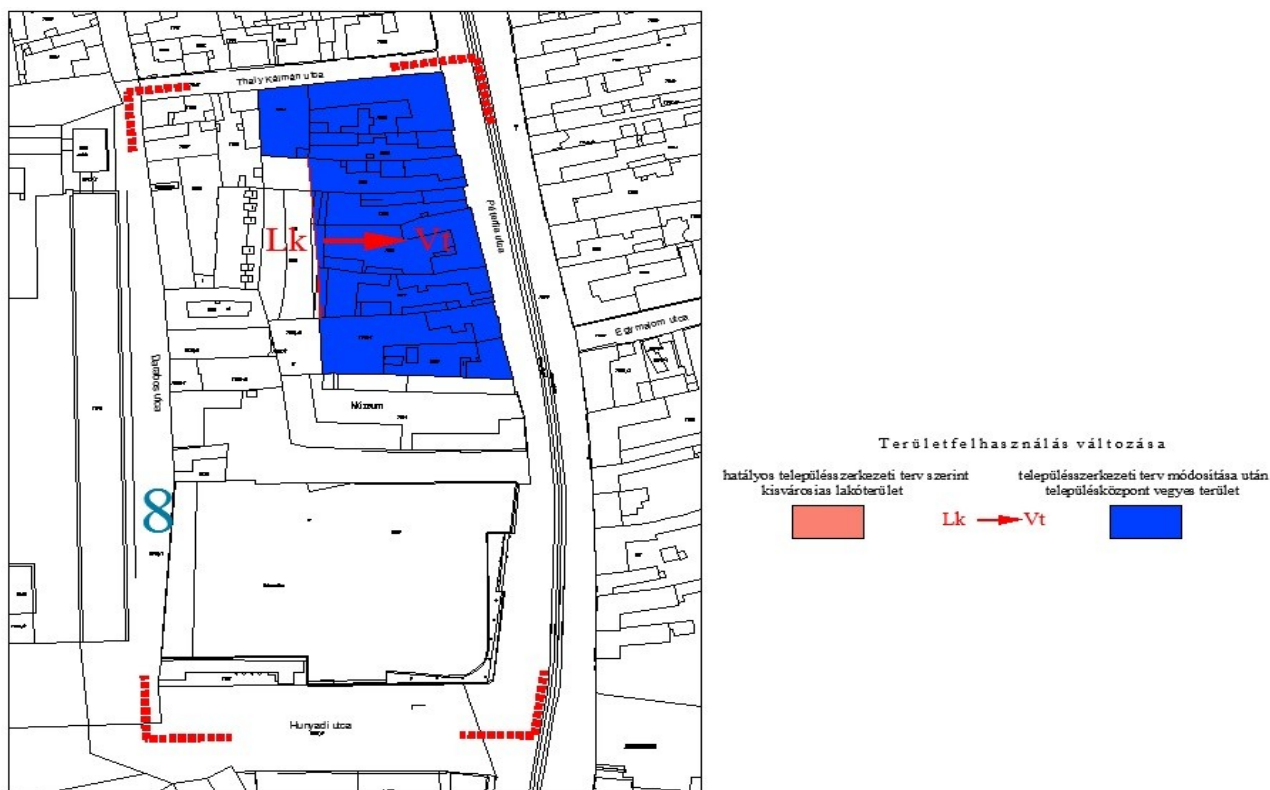
Tisztelt Közgyűlés!

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, 8. számú vrk. Thaly Kálmán u. – Péterfia u. - Hunyadi u. – Darabos u. által határolt területre vonatkozóan.

A TS Alpok Kft. (képviseli: Wachter István 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:

A módosítás során a Thaly Kálmán u. – Péterfia u. - Hunyadi u. – Darabos u. által lehatárolt tömbben található 7615, 7616/1, 7617, 7618, 7620, 7621, 7622, 7623 és 7624 hrsz-ú, jelenleg kisvárosias lakózonaként (Lk) szabályozott ingatlanok terület-felhasználása településközponti vegyes zónára (Vt) módosul, ezen új terület-felhasználás jobban tükrözi majd a tömbrész tényleges, már kialakult használatát, illetve lehetőséget biztosít majd a későbbiek során felmerülő nagyvárosias fejlesztési igények megvalósításának is.



A módosítással érintett terület egy átalakult lakóterület, mely lényegében dominánsan már nem lakást, hanem egyéb (kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó) épületeket tartalmaz. A terület-felhasználás módosításán kívül az ingatlanokra vonatkozó egyéb építési előírások (építménymagasság, beépítési százalék, zöldterületi fedettség, stb.) nem változnak. A településszerkezeti-, illetve a szabályozási terv módosításával egy időben a helyi építési szabályzat településközpont vegyes zónára vonatkozó gépjármű tároló elhelyezésének

szabályai is megváltoznak, ezen változások azonban nemcsak a telektömbre, hanem a belváros területén belül található valamennyi településközponti vegyes zónás területre egyaránt vonatkoznak.

A tervezett változtatás során a Vt rendeltetési zónában gépjármű tároló saját telken belül épületben, terepszint alatti építményben, illetve térszínten az alábbiak szerint lesz elhelyezhető:

- lakó rendeltetés esetén a szükséges gépjármű elhelyezési norma:
- legalább 60 %-át épületben kell biztosítani,
- legfeljebb 40 %-a épületen kívül (térszínten) is biztosítható,
 - lakó rendeltetéstől eltérő funkció parkoló igénye épületen kívül (térszínten) is biztosítható,
 - az épületen kívül (térszínten) kialakított parkolók a telek minimális zöldfelületénél figyelembe vett telekrészen nem biztosíthatóak.

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A módosítás összhangban áll az önkormányzat és 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, kismértékben változtatja az adott környezet alapterhelését, de ez a terhelésnövekedés 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 módosításának elmaradása konzerválja a jelenlegi kialakult állapotot, illetve a terület fejleszthetőségét.

e) A jogszabályt 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 plusz 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 48/2013. (X. 2.) 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 2013. augusztus 2-től 2013. augusztus 23-ig, míg a véleményezési dokumentációval kapcsolatban 2014. március 13-tól 2014. április 12-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, aki 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 tett 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 21/2014. (IV. 23.) 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/02/92-7/2014. számú szakmai véleményében a tervezett rendezési terv módosítások ellen nem emelt kifogást.

Tekintettel arra, hogy a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása az érintett tömbre vonatkozóan a meglévő szabályozáshoz képest megengedőbb rendelkezést tartalmaz (létesíthető rendeltetési egységek száma, az azokhoz szükséges gépjármű várakozó helyek elhelyezésének szabályai), figyelembe véve továbbá, hogy az ingatlanra vonatkozó egyéb építési előírások (építménymagasság, beépítési százalék, zöldterületi fedettség, stb.) nem változnak, ezáltal véleményünk szerint az Önkormányzatot várhatóan nem terheli semmilyen – a településrendezési eszköz módosításából fakadó – többletkötelezettség a jövőben. Erre figyelemmel a jelen szerződés keretében nincs szükség a célmegvalósító részéről sem kisajátítási, sem korlátozási kártalanítási kötelezettség vállalásra.

Az előadottak figyelembe vételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 8. számú vrk., Thaly Kálmán u. – Péterfia u. - Hunyadi u. – Darabos u. 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.

H a t á r o z a t i j a v a s l a t:

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. július 30. 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, 8. számú vrk., Thaly Kálmán u. – Péterfia u. - Hunyadi u. – Darabos u. által határolt területen belül található 7615, 7616/1, 7617, 7618, 7620, 7621, 7622, 7623 és 7624 hrsz-ú ingatlanok területfelhasználása kisvárosias lakóterületről (Lk) településközponti vegyes területre (Vt) változik.

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

Határidő: 2014. július 30.

Felelős: a főépítész

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

Debrecen, 2014. június 2.

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 és Vízügyi 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,
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.) az alábbi (23) bekezdéssel egészül ki:

"(23) A Vt rendeltetési zónában gépjármű tároló saját telken belül épületben vagy terepszint alatti építményben, illetve térszínten helyezhető el az alábbiak szerint:

- a) lakó rendeltetés esetén a szükséges gépjármű elhelyezési norma
- aa) legalább 60 %-át épületben kell biztosítani,
- ab) legfeljebb 40 %-a épületen kívül (térszínten) is biztosítható,
- b) lakó rendeltetéstől eltérő funkció parkoló igénye épületen kívül (térszínten) is biztosítható,

- c) az épületen kívül (térszínten) kialakított parkolók a telek minimális zöldfelületénél figyelembe vett telekrészen nem biztosíthatóak. "

2.§

A R. 1. számú melléklete a Debrecen, 8. számú vrk., Thaly Kálmán u. – Péterfia u. - Hunyadi u. – Darabos u. által határolt területre vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

Ez a rendelet 2014. július 30. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Kósa Lajos
polgármester