

Előterjesztő:	
Előterjesztő:	Kováts Ákos
Tárgy:	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet módosítása a Debrecen, Bem tér – Simonyi út – Wesszprémy utca – Ember Pál utca – Kórház utca – Nyíl utca által határolt tömbre vonatkozóan
Iktatószám:	151036/2010
Ügyintéző:	Gábor István
Melléklet:	<u>hatályos szabályozási terv kivonata</u> <u>(előterjesztés 1. számú melléklete)</u> <u>Állami Főépítész 267-3/2009. sz. szakmai véleménye</u> <u>(rendelettervezet melléklete)</u> <u>P6/2009 törzsszámú szabályozási tervlap</u> <u>(előterjesztés 2. számú melléklete)</u> <u>Állami Főépítész 362-2/2010. sz. szakmai véleménye</u> <u>(előterjesztés 3. számú melléklete)</u>
Feladatot jelent:	Kósa Lajos polgármester Pajna Zoltán Árpád alpolgármester Kováts Ákos Építésügyi Főosztály vezetője Áts László Műszaki Osztály vezetője
Véleményező bizottság:	Közgyűlés Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2010. november 10.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Dobi Csaba

TISZTELT KÖZGYŰLÉS!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelete a Debrecen, Bem tér – Simonyi út – Wessprémy utca – Ember Pál utca – Kórház utca – Nyíl utca által határolt telektömböt jelenleg központi vegyes és kisvárosias lakó rendeltetésű területként rögzíti. A módosítás a meglévő területfelhasználások megtartásával, de a kialakult beépítésekhez illeszkedő sajátos építészeti karakterszabályozás kialakítását célozza.

DMJV Önkormányzata, a Lengyel Építész Bt. (Tervező) és a DEXIUM INVEST Kft. (Célmegvalósító) között létrejött településrendezési szerződés értelmében a tárgyi területre vonatkozó szabályozási terv módosítását a célmegvalósító finanszírozta.

A tervezési területre elkészült szabályozási terv – amely a hatályos szerkezeti terven alapul – Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet szabályaihoz (DÉSZ) illeszkedik.

A módosítást elsősorban a tervezési terület középső részén fekvő 20585/7 hrsz-ú átmenő telek hasznosítása, fejlesztése váltotta ki. Szabályozási célként egy magasabb környezeti minőségű lakóterület kialakítása jelent meg.

Ennek eredményeként a módosítás a tervezési terület kisvárosias lakózóna (Lk) építési övezeteit érinti. Sajátos előírásokban kerül rögzítésre a gépjármű terepszint alá történő elhelyezésének szabályozása oly módon, hogy a terület Simonyi út felőli bejáratához kell készíteni lejáratot a parkolósintre. A közlekedési kapcsolat a Simonyi út felől egy közös lehajtóra szervezett.

A Bem térre néző – részben kialakult – Megyei Könyvtár, valamint a Vérellátó Központ területeinek beépítési lehetőségeit is érinti (építménymagasság és beépítettség növelésével) a jelen szabályozás.

Az elkészített szabályozási terv egyeztetési dokumentációját a Várostervezési Osztály megküldte a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott, a településrendezési tervek véleményezési eljárásában érdekelt valamennyi szerv részére.

A tervezési és véleményezési eljárás során lakossági észrevételek és ellenvélemények hatására új beépítési és építészeti koncepció készült a szabályozás alátámasztásaként. Tekintettel arra, hogy a szabályozás lényegi elemeit érintette a módosítás, ezért újbóli szakmai véleményezés vált szükségessé.

Az újbóli véleményezési eljárás során ellenvéleményként érkezett állásfoglalások okán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9. § (4) bekezdése szerint két egyeztető tárgyalást tartott az Önkormányzat. Ennek megfelelően

további módosítások váltak szükségessé, aminek eredményeként a fejlesztési területen mind a beépítettség, mind az építménymagasság, de a rendeltetésszám is tovább csökkent.

A tervanyagot a véleményezésben érdekelt államigazgatási szervek észrevételével együtt szakmai véleményezés céljából megküldtük az Állami Főépítész részére is.

Az Állami Főépítész a **267-3/2009.** számú végleges véleményében alábbi észrevételt tette:

I. Törvényi előíráson alapuló

1.a) pontban

Az altervezők kamarai nyilvántartási jelei – egy kivétellel – nem felelnek meg a vonatkozó jogszabálynak. Környezetalakítási munkarészbe tájépítész végzettségű településtervező bevonása szükséges. A környezetalakítási munkarész kiegészítését is szükségesnek tartja.

1.b.) pontban

A tervekről hiányzik a tervezők aláírása, illetve nem került sor az aláírólap csatolására.

II. Szakmailag indokolt, javasolt

2.a) pontban

Jelzi, hogy az OTÉK 7. § (2) bekezdése szerinti normatív szabályozás követelményét a DÉS 6. § (2) bekezdése szerinti rendeltetési egységenkénti (lakásonkénti) kötelező telekhányad biztosítás teljes megszüntetése nem teljesíti. Elismerve, hogy e sajátos helyzetben lévő terület eltér a város többi kisvárosias lakóterületétől a rendeltetési egységenkénti kötelező telekhányad adott településrendezési helyzethez igazodó – az általánoshoz képest csökkentett nagyságrendű – meghatározását tartja indokoltnak.

2.b.) pontban

A terepszint alatti és a pinceszint építészeti karakter szabályozását szintén indokoltnak tartja, ezért javasolja annak rögzítését (pl. férőhelyszám, földszinttel való kapcsolat, zöldfelület biztosítás stb.). Ehhez kapcsolódóan megfontolandónak tartja az egyes épületek alatti gépkocsi tárolók megközelítését biztosító, földalatti új út („utca”) gazdaságos megvalósíthatóságát.

2.c.) pontban

Hiányolja a legkisebb építési telek nagyságának rögzítését a rendelet-tervezetből, holott az jelenleg a DÉS sajátos előírásaiban szabályozott. Megjegyzi továbbá, hogy az OTÉK 7. § (3) bekezdése értelmében nem a „legkisebb építési telek nagyság”-át, hanem a „kialakítható legkisebb telekterület méret”-et kell meghatározni.

Az észrevételnek megfelelően a rendelet-tervezet módosításra került: az alátámasztó munkarészek kiegészítését a tervezők elkészítették, a rendeltetési egységek száma, illetőleg a pinceszint szabályozás a sajátos előírásban rögzítésre került.

A tervanyag lakossági kifüggesztése az Étv. 9. §-ban foglaltaknak megfelelően megtörtént, az érintettek sajtóhirdetésen keresztül kaptak tájékoztatást. A tervezési terület környezetében lakók részéről több alkalommal is megkeresés érkezett a Várostervezési Osztályra. Bár jogszabály nem kötelezi a véleményeztető Önkormányzatot, de a terület érzékenységeire való tekintettel lakossági fórumra is sor került, ahol a lakosság ellenvéleményt alkotó csoportjának észrevételei alapján a Célmegvalósító vállalta a terület hasznosítását megalapozó beépítési és

szabályozási tervrészek felülvizsgálatát. Ennek megfelelően 2009. májusára, illetve decemberére elkészültek azok a módosítások, amelyek jogszabályi és városfejlesztési érdekből is egyaránt figyelembe vehetők. E tervváltozat új államigazgatási véleményezése során – miután már államigazgatási szerv részéről nem érkezett eltérő vélemény – egyedül a Debreceni Városvédő és -szépítő Egyesület részéről hangzott el észrevétel a szabályozás egyes paramétereivel kapcsolatban.

A célmegvalósító a településrendezési szerződéstől függetlenül kötelezettséget vállalt arra, hogy a terv megvalósításával szükségessé váló közúthálózat fejlesztési költségeket finanszírozza.

A pontosított módosítástervezetet megküldtük az Állami Főépítész részére szakmai véleményezés céljából.

Az Állami Főépítész a 267-3/2009. számú levelében foglalt tervezői jogosultság terveken történő jelölésének hiányára ismételten felhívta a figyelmet, illetőleg jelezte, hogy a rendelet-tervezetet a 61/2009.(XII.14.) IRM rendeletben foglalt előírásoknak megfelelően kell megszerkeszteni.

A tervezői jogosultság jelölésének pótlására sor került, és a rendelettervezet a vonatkozó ágazati rendeletnek megfelelően készült el.

Kérem a T. Közgyűlést, hogy a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendeletet a Debrecen, Bem tér – Simonyi út – Wesszprémy utca – Ember Pál utca – Kórház utca – Nyíl utca által határolt tömbre vonatkozóan a rendelet-tervezet szerint módosítani szíveskedjen.

Debrecen, 2010. november 5.

Kováts Ákos
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...2010. (...) önkormányzati rendelete
a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosításáról

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Észak-Alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész,
Tiszaántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,
ÁNTSZ Debreceni Kistérségi Intézete,
Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Debreceni Regionális Irodája,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
Hajdú-Bihar Megyei Földhivatal,
Hajdú-Bihar Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatósága,
Hajdú-Bihar Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Földművelésügyi
Igazgatósága,
Nemzeti Közlekedési Hatóság Észak-Alföldi Regionális Igazgatóság HBm-i
Kirendeltsége,
Hajdú-Bihar Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi
Igazgatósága,
HM Honvéd Vezérkar Hadműveleti és Kiképzési Csoportfőnöksége,
Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Debreceni Rendőrkapitányság,
Miskolci Bányakapitányság,
Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága,
Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala Debreceni Irodája,
az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Észak-Alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész,
az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Jegyzője, mint elsőfokú építésügyi hatóság,
a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2000. (V. 1.) Kr. rendelet 8. számú mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró
Hajdú-Bihar Megyei Mérnöki Kamara,
Hajdú-Bihar Megyei Kereskedelmi és Iparkamara,
Hajdú-Bihar Megyei Építészkamara,
Hajdú-Bihar Megyei Területi Agrárkamara,
Debreceni Városvédő és Szépítő Egyesület,

a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2000. (V. 1.) Kr. rendelet 3. számú mellékletének 2./III./2. b.) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városfejlesztési és Környezetvédelmi 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.) 51. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A sajátos előírások hatálya a Nagyerdei körút – Hadházi út – Füredi út – Egyetem sugárút által határolt területre terjed ki, amennyiben az (5) bekezdésben foglalt előírások másként nem rendelkeznek.”

2. §

A R. 51. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Debrecen, 20585/7 hrsz-ú telek északi telekhatára – Ember Pál utca – Kórház utca – Nyíl utca – Simonyi út által határolt, Bem téri tömb (NEB) területére vonatkozó sajátos előírások:

- a) Az Lk-612YX5 építési zónában - a kialakítható legkisebb telekterület mérete: 19.000 m².*
- b) Az Lk-612YX5 építési zónában – a rendeltetési egység szám (ilyennek tekintve az un. generációs lakások önállóan használható lakóegységeit, illetve a szállás jellegű épületek lakó- és szobaegységeit) legfeljebb 180 db lehet.*
- c) Az Lk-612YX5 építési zóna megközelítésére a Bem tér meglévő szerviz útja gépjárművel nem vehető igénybe.*
- d) Az Lk-612YX5 építési zónában létesülő építmények pinceszintjei telekhatárokon keresztül összekapcsolhatók, és a pinceszintek számára közös lejárati is létesíthető.*
- e) Az Lk-612YX5 építési zónában a felszínen, a gépjárművek közlekedése számára közlekedési út, kivéve a pinceszintek megközelítését biztosító útfelületet, nem létesíthető. A területre érkező gépjárműforgalom számára a közlekedést és a parkolást a felszín alatt kialakított parkoló-garázsokban kell megoldani. A terület felszínén csak sétatutak és gyalogutak létesíthetők, mely felületeken a megkülönböztetett jelzésű járművek mozgásának lehetőségét annak geometriájával, méretezésével biztosítani kell.*
- f) Az Lk-612YX5 építési zónában az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik számát +10%-kal megnövelve kell figyelembe venni.*
- g) Az Lk-612YX5 építési zóna északi telekhatára mentén a beépítés hossza épületenként maximum 20 m lehet.*

- h) *Az Lk-612YX5 építési zóna északi telekhatárára huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségek ablakai nem nézhetnek.*
- i) *Az Lk-612YX5 építési zónában*
- a Simonyi út szabályozási vonalától (utcai telekhatárától) mért 30,0 m-en belül az épületek építménymagassága max. 9,5 m;*
 - az építési övezet északi határára néző homlokzatmagasság nem haladhatja meg az övezetben előírt építménymagasságot.”*

j) *Az Lk-612YX5 építési zónában a (4) bekezdésben foglalt szabályozás nem alkalmazható.”*

3. §

A R. 1. számú melléklete a Debrecen, Bem tér – Simonyi út – Weszprémy utca – Ember Pál utca – Kórház utca – Nyíl utca által határolt tömb területére vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Kósa Lajos
polgármester