

BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	China Tibor
Tárgy:	
	Debrecen, 26. és 27. számú vrk., Széchenyi utca – Külsővásártér – Salétrom utca – Déli sor – István út által határolt területre vonatkozóan a településszerkezeti terv, illetve a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában beérkezett vélemények ismertetése
Iktatószám:	
	TERV-315/2017
Ügyintéző:	
	Sass Ádám Lehel
Feladatot jelent:	
	China Tibor
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Állami Főépítész vélemények és tervezői válasz (2. sz. melléklet) beérkezett vélemények kiértékelő táblázata (1. sz. melléklet) hatályos szabályzási tervlap (5. sz. melléklet) hatályos településszerkezeti tervlap (3. sz. melléklet) javasolt (módosított) szabályzási tervlap (6. sz. melléklet) javasolt (módosított) településszerkezeti tervlap (4. sz. melléklet)

Tisztelt Bizottság!

Befejeződött a Debrecen, 26. és 27. számú vrk., Széchenyi utca – Külsővásártér – Salétrom utca – Déli sor – István út által határolt terület településszerkezeti terv, illetve helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. § szerinti *teljes eljárás* véleményezési szakasza.

Tervezet módosítás célja, hatása:

A módosítás célja, hogy az érintett területen a kialakult beépítésekhez illeszkedő területfelhasználás és szabályozás valósuljon meg, mely összhangban áll a tulajdonosok, fejlesztők által felvetett – beépítési vizsgálattal alátámasztott – fejlesztési igényekkel. Ezen érvek támasztja alá a korábbi településrendezési szándékok alapján kialakult állapot, miszerint a város ezen részén nem kizárólag lakófunkciók, de beékelődő vegyes és gazdasági területek is találhatók.

A beavatkozás másik igénye a szabályozás sajátos előírásainak korrekciója. Kifejezetten a lakóterületek rendeltetés korlátozását célzó szabályok fogalmazódtak meg a hasonló fekvésű 22. és 25. városrendezési körzetben, ezért a 26. és 27. városrendezési körzet területére is hasonló érdekű rendeltetésszabályozás indokolt. A sajátos előírásokkal érintett területen általában igen vegyes telekhasználati képet adnak városközponttal szomszédos területek és a városrendezési körzet egésze.

A településszerkezeti terv módosítása:

A tervezési területek esetében a szerkezeti terv módosítását a **TR/szerk.** jelű tervlap tartalmazza.

A telektömbben a területfelhasználás érdemi változása a kisvárosias lakóterület csökkentése 0,5603 ha kiterjedéssel, ezzel összefüggésben nő a meglévő településközpont vegyes terület. A bővítés a Külsővásártérre néző – nagyobb részt kialakult beépítésű – telektömb egységes területfelhasználásba sorolása érdekében valósul meg. A területfelhasználás változás nem érinti a központi vegyes és az egyéb ipari gazdasági területeket. A településszerkezeti terv módosítása beépítésre nem szánt területet nem érint.

A módosítással érintett területeken belül az egységes területfelhasználás továbbra is megmarad telektömbön belül, de mindemellett a Külsővásártérre néző telektömb egységes területfelhasználásba sorolása is megvalósul.

A szabályozási terv módosítása:

A szabályozási terv módosítási javaslata szerint, a településszerkezeti terv javaslatával összhangban a módosítással érintett területeken a szabályozási tervlap módosítását az **TR/sz.** jelű tervlap tartalmazza.

A Postakert utca – Kürtös utca – Gyár utca – Szoboszlói út – Külsővásártér által határolt telektömbben egyrészt olyan szabályozás kialakítása javasolt, ahol a már kialakult szomszédos beépítések figyelembevételével az illeszkedés elve szerinti vizsgálat lehetősége alapján lehet az egyes telkek és telekrészek beépítési lehetőségeit megadni. Ezen elv alapján a legkisebb telekméret szabályozás a telektömb nagyobb területére érvényes min. 900 m² telekmérettel javasolt. A beépítettség a hatályos szabályozásban 30%-ról 50%-ra emelkedik.

Az építménymagasság érték kiterjesztés a telektömb maradék területére úgy valósulhat meg, hogy a szabadonálló általános beépítési mód esetén az oldalkert értékét is befolyásolja a tervezet max. építménymagasság. Ez természetesen nemcsak a kiterjesztett településközpont vegyes zóna területén, de a

meglévő területek azon részén is igaz, ahol megállapítható a szabadonálló beépítési mód szerinti építési hely.

1. A rendeltetések számának meghatározásánál a környező – sajátos építési előírásokkal rendelkező és ott szabályozott – városrendezési körzetekben alkalmazott rendeltetésszabályozás elvét itt is javasolt alkalmazni.
2. A 9441/2 hrsz-ú közterület Mentőállomás előtti részét is közterületbe javasolt szabályozni, hogy a zárt sorú beépítésű szomszédos ingatlan utcafronti tömegképzése az utcaképben saroképületként érvényesüljön.
3. A Kürtös utcai folyamatban lévő telekhatár korrekciókat át kell vezetni. Övezeti határ módosítással a Postakert utcai kollégium telkének (hrsz.: 9445) megosztását és az új telekre a Postakert utcai vegyes övezet kiterjesztését biztosítani kell (Vt 612845 helyett Vt 612443)

Rendeltetési zónák szintjén a 9470/6, 9474/3, 9475, 9474/4, 9472 és 9473 hrsz-ú ingatlanokon rögzített kisvárosias lakózóna – Lk 40043 (PVK) – helyett, településközpont vegyes zóna kialakítása javasolt, a tömbben jelenleg is szabályozott övezeti értékekkel, azaz **Vt 610665 (PVK)**.

A terv módosítását indokolja még a közérdek és a magánérdek teljes összehangolása, és a gazdaságot élénkítő beruházási elvárásokhoz való igazodás.

A módosítással érintett terület határain rögzített települési főút és gyűjtőút szakaszok a módosítást nem befolyásolják.

A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket (beleértve a partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményeket is), illetve egyeztető tárgyalás összehívása esetén az arról készült jegyzőkönyvet is ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendeletének a Közgyűlésről a Bizottságokra átruházott hatáskörök és feladatok jegyzékéről szóló 2. számú melléklete 2. pontjának 2.9. alpontjában foglaltak szerint átruházott hatáskörben a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság dönt a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszában érkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.

A területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációja a Korm. rendelet 37. § (7) bekezdésében foglaltak szerint valamennyi olyan érintett szervnek megküldésre került, aki az előzetes tájékoztatási szakaszban észrevételt tett, illetve arról nyilatkozott, hogy az eljárás további szakaszában részt kíván venni.

Partnerségi eljárással kapcsolatos tájékoztatás:

Debrecen Megyei Jogú Város Közgyűlésének 102/2013. (V. 30.) Kh. határozattal elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzata előírásai alapján lefolytatásra került továbbá 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 **2016. június 27-től 2016. július 18-ig**, míg a **véleményezési dokumentációval kapcsolatban 2016. november 29-től 2016. december 13-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 partnerségi egyeztetés lezárásról jegyzőkönyv készült.**

Partnerségi egyeztetéssel kapcsolatos előzmények ismertetése:

A tárgyi tervezési terület (26. és 27. vrk.) szerinti településrendezési eszközök módosítási eljárást megelőzően 2015. szeptember 14-i nappal a 26. vrk., Postakert elnevezésű városrész egy – kisebb – tömbjére (Debrecen, Szoboszlói út – Külső vásártér – Postakert utca – Kürtös utca – Gyár utca által határolt területre) vonatkozóan egyeztetési eljárást kezdeményeztünk (indult), melynek partnerségi egyeztetés 2015. 09. 22. - 2015. 10. 13. közötti időszak volt.

Ezen eljárással kapcsolatban a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze észrevételt tett és hiánypótlásra hívta fel a Főépítési Irodát, illetve fenti időszakban történt partnerségi egyeztetés során Orosz Sándor a Ryas Reklám Kft. (4025 Debrecen, Külsővásártér 15.) ügyvezetője, mint a tervezési területen belül található 9462 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa 2015. 10. 8-án kelt levelében kérte partneri felvételét.

Tekintettel az időközben megváltozott fejlesztői, önkormányzati igényekre és feladatra, illetve az Állami Főépítész szakmai észrevételeire a korábbi módosítási eljárást megszüntettük.

A tárgyi 26. - 27. számú vrk.-ra vonatkozóan 2016. június 23-i nappal új eljárást indítottunk, amely ugyan nem a 2015. évi módosítás folytatása, azonban azon eljárásban beérkezett véleményeket és igényeket is figyelembe vettük jelen módosítás dokumentációinak kidolgozásánál.

Az új 2016. évi eljárásban az előzetes, illetve a véleményezési szakaszban nem érkezett partneri bejelentkezés, azzal kapcsolatban senki nem tett észrevételt, és ellenvélemény sem érkezett.

Tekintettel azonban arra, hogy a 2015. évben megszüntetett eljárás tervezési területe részét képezi jelen módosításnak, ezért a Ryas Reklám Kft.-t korábbi bejelentkezése okán továbbra is partnernek kezeltük.

Az *előzetes véleményezési* szakaszban tájékoztattuk a 9462 hrsz.-ú ingatlant érintő tervezett építési övezeti jel módosításáról, az előzetes tájékoztatási dokumentáció megküldésre került.

Az új *véleményezési szakaszban* is megküldésre került a dokumentáció, mellyel kapcsolatban a bejelentkezett partnerként kezelt Ryas Reklám Kft. részéről sem érkezett észrevétel, ellenvélemény. A megküldött véleményezési dokumentáció tartalmának értelmezésével és megértésével kapcsolatban a Ryas Reklám Kft., képviselőjében Orosz Sándor 2017. január 6-án személyes egyeztetést kért és folytatott Gábor István csoportvezető, településtervezővel. A személyes megbeszélés során a 9462 hrsz.-ú ingatlant és telektömbjét érintően részletesen ismertetésre kerültek a módosuló szabályozási elemek (építési övezeti jel) jelentése, építészeti tartalma. Az egyeztetés eredményeként az érintett a változást elfogadta, illetve későbbi 2017. január 18-án kelt levelében írásban megerősítette, hogy a településszerkezeti terv, illetve helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítással szemben ellenvéleményt nem fogalmaz meg, annak tartalmát elfogadja.

A településrendezési eszközök módosítási eljárásának összegzése:

A módosítási eljárás során beérkezett véleményeket kiértékelő táblázata az előterjesztés 1. sz. melléklet tartalmazza. A véleményezés során a Korm. rendeletben meghatározott határidőig – az előzetes tájékoztatási szakaszban adott vélemények alapján megkeresett államigazgatási szervek – véleményt adó államigazgatási szervek, illetve azok véleményei, észrevételei kerültek összefoglalásra.

A módosításokkal kapcsolatosan érdemi észrevétel, mely a véleményezési dokumentáció korrigálását igényelte csak az Állami Főépítésztől érkezett. Az észrevételekre tételes tervezői válasz és korrigált

dokumentáció készült, amely véleményezési dokumentációt az Állami főépítész – a HB/13-ÁF/00036-2/2017. számú kiadott válaszában – elfogadta.

Az 1. sz. mellékletben táblázatosan összefoglaltak alapján megállapítható, hogy a véleményezési szakasz során a módosításokkal kapcsolatban nem érkezett sem ellenvélemény, sem pedig olyan észrevétel, ami egyeztető tárgyalás összehívását tett volna szükségessé.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján döntsön a tárgyi módosítás véleményezési szakaszában beérkezett vélemények, észrevételek és a partnerségi jegyzőkönyvben foglaltak elfogadásáról.

Határozati javaslat:

A Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

China Tibor városi főépítész előterjesztésére

az 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 59. § (1) bekezdés a) pontja és 2. melléklet 2. pont 2.9. alpontjában foglalt jogkörében eljárva:

1. Debrecen, 26. és 27. számú vrk., Széchenyi utca – Külsővásártér – Salétrom utca – Déli sor – István út által határolt terület területrésze vonatkozóan a településszerkezeti terv, illetve a helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításának egyeztetési eljárása során – a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. § szerinti teljes eljárás – véleményezési szakaszban beérkezett véleményeket, észrevételeket (az Állami Főépítész részére adott tervezői válasszal együtt), illetve a partnerségi jegyzőkönyvben foglaltakat elfogadja.

Felelős: a döntés közzétételéért China Tibor főépítész

Határidő: azonnal

Debrecen, 2017. január 31.

Tisztelettel:

China Tibor
főépítész