

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	China Tibor 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, 19. vrk., Bólyai utca – Komlóssy utca – Egyetem sgt. – Sestakert utca – Hatvani István utca által határolt területre vonatkozóan
Iktatószám:	
	TERV-1357/2018
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Nagyhaju Attila
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:	
	Községülés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2018.05.24
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	TR/szt jelű településszerkezeti tervlap (határozati javaslat melléklete)
	TR/sz jelű szabályozási tervlap (rendelettervezet melléklete)
	hatályos településszerkezeti terv kivonata (előterjesztés 1. számú melléklete)
	hatályos szabályozási terv kivonata (előterjesztés 2. számú melléklete)
	Állami Főépítész szakmai véleménye (előterjesztés 3. számú melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

I./

A 19. városrendezési körzet értékes területe fekvése alapján kiemelt figyelmet érdemel. Az Egyetem teret körülvevő tömbök közül ugyanis ez az, mely nem épült át teljesen az elmúlt fél évszázad alatt. Kedvezőnek mondható azonban, hogy az alacsony beépítési intenzitású telekhasználatot felválthatja egy intenzívebb, térfalszerű beépítés lehetősége, hisz az egyetem közelsége magasabb telekértéket, nagyobb telekhasználati lehetőségeket rejt.

A fejlesztési igény a 124/2001.(VI.21.) Kh. határozattal elfogadott hatályos településszerkezeti terv, (továbbiakban: településszerkezeti terv), valamint a 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítását indokolja.

A véleményezési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján teljes eljárásként indult, de tekintettel arra, hogy a Korm.rendelet 32. § (4) bekezdésében rögzített feltételek egyaránt teljesülnek, az eljárás a 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás alapján folytatódott.

II./

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy befejeződött a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának a Korm. rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárása a Debrecen, 19. vrk., Bólyai utca – Komlóssy utca – Egyetem sgt. – Sestakert utca – Hatvani István utca által határolt területére vonatkozóan.

A módosítással érintett ingatlanok: 21776, 21777, 21778/1, 21778/2, 21780/1, 21780/2, 21781, 21782, 21783, 21784, 21785, 21786, 21787/1 hrsz-ú ingatlanok.

A módosítás célja, hatása, összefoglaló ismertetése, lényegi eleme:

A módosítás célja, hogy az érintett területen a településszerkezeti terv és a hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv összhangja biztosításra kerüljön, valamint a jelenlegi kisvárosias rendeltetési zóna településközponti vegyes zónára módosuljon a beépítési % jelenlegi 30 %-ról 40 %-ra történő növelése, valamint az építménymagasság 7,0-9,5 m-ről 8,5-12,5 m-re történő módosítása mellett. A településközponti vegyes rendeltetési zóna rögzítése lehetőséget ad az építésszerű értékes térfal képzés és a fejlesztési elképzelések megvalósítására.

A műemléki védettségű egyetemi épület környezetében az Egyetem tér felé eső térfal lezárása valósulhat meg. A településközpont vegyes terület rögzítése lehetőséget teremt az eltérő funkciók (lakó+iroda) kialakíthatóságára, az Egyetem tér térfalának városépítészeti érdekű rendezésére.

A településszerkezeti terv javaslata szerint: A tömb nagyvárosias lakóterület (Ln) területfelhasználása településközponti vegyes terület területfelhasználásra (Vt) módosul 1,59 ha nagyságban.

A szabályozási terv módosítási javaslata szerint:

A szabályozási terv és a helyi építési előírások alapján a módosítással érintett telektömbre a kisvárosias lakózónára (Lk) vonatkozó építési övezeti előírások érvényesek. Építési övezeti kód: Lk 300044, mely a következőképpen módosul:

A javasolt építési övezeti kód: Vt 600055.

- a Vt betűjel a településközpont vegyes zóna jele,
- az első szám az építészeti karaktert jelzi: (6) egyéb építészeti karakter;
- a második szám (0) kialakult szabályozási kategória;
- a harmadik szám a beépítési módot jelzi: (0) adottságtól függő (az építési mód egyedileg határozható meg)

- a negyedik szám a megengedett legkisebb építési telek nagyságát jelzi: (0) adottságtól függően az építési hatóság határozza meg,
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét jelzi: (5) 40 %
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasságot jelzi: (5) max.8,5 - 12,5m méter.

Építési hely, előkert: a telektömb adottságaira tekintettel a Bólyai utca felől előkert nélküli beépítés javasolt. ek=0.

Sajátos előírás rögzítése nem válik szükségessé.

III./

Tárgyi módosítás kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.

(I. 11.) Korm.rendelet 3. melléklet szerinti véleményezőik nem tartották indokoltnak a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, azonban a környezeti hatások és feltételek jelentőségének meghatározása céljából ilyen tárgyú alátámasztó munkarész készítése vált szükségessé.

A 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti, a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárást lefolytattuk, és **a megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a módosítást, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokolttá tenné.**

Fentiek alapján **a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 84/2016. (X.26.) KVFB határozatában** – figyelembe véve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartotta indokoltnak az érintett területre.**

IV./

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 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 DÉSZ módosításának várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat vonatkozásában – az alábbi tájékoztatást adom:

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A vizsgált területet jelenlegi állapotában – az impozáns építészeti és zöldfelületi környezeti adottságok mellett - alulértékelt és elhanyagolt telekhasználat árnyalja. A módosítás pozitív irányú változást hozhat. A módosítás lehetőséget ad a két beépítetlen ingatlan hasznosításával az Egyetem tér felé eső térfal hangsúlyos és városképi értékű lezárására. Az övezeti besorolás településközponti vegyes területre történő módosítása lehetőséget ad eltérő funkciók (pl. lakó+iroda+szolgáltatás) együttes kialakítására, a telektömb mélységi fejlesztésére. A módosítás az Önkormányzat költségvetése számára többletterhet nem jelent.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosítási javaslat szerint a tervezési terület általános környezeti állapotában a fejlesztés jellegéből eredően jelentősebb változás nem várható. A területi igénybevétel, a beépítettség intenzitásának növekedése nem feltétlen okozza a környezet-igénybevétel növekedését. Ugyanis egyrészt a beépítetlen telkek nem zöldfelületi funkciójukat, még ha „zöld foltként” is

mutatkoznak a tömbön belül; másrészt a rendezettebb beépítés, az intenzívebb, gondozott zöldfelületek és a korszerűbb infrastruktúra fajlagosan nem jelent magasabb emissziókat.

Tekintettel arra, hogy a terület egyébként egy nagy forgalmú városi közlekedési út és csomópont közelében helyezkedik el, az alap környezetterhelésben a beépítési mutatókból eredően kedvezőtlenebb állapottal nem kell számolni. Így a változás arányaiban elhanyagolható mértékű.

A módosítás eredményeként a területhasználat és környezet-igénybevétel nem változik, a szabályozási elemek és a környezetvédelmi jogszabályok alkalmazása alapján biztosítható a kockázatmentes, biztonságos üzemelés. Jelen módosítás nem változtatja meg a környezet alapterhelését, azaz nem veszélyezteti a vonatkozó határértékeket. Ebből eredően a módosítás miatt bekövetkező hatás nem jelentős.

c) a módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

Nincs.

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

A fejlesztés megvalósíthatóságának megalapozását szolgálja a jelen módosítás. A már meglévő adottságokhoz igazodó fejlesztés elmaradása ezen folyamatok erősödése 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.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 102/2013. (V. 30.) Kh. határozattal elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzata (továbbiakban: Szabályzat) előírásai (tekintettel arra, hogy a módosítás 2016. évben indult) és a Korm. rendelet 29. §-ban foglaltak szerinti partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásra került.

A Szabályzatban leírtaknak megfelelően a város honlapjára feltöltött előzetes tájékoztatási dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban **2016. szeptember 9-től 2016. szeptember 30-ig, míg a véleményezési dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban 2017. augusztus 1-től 2017. augusztus 18-ig volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvételi szándékot**, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben.

Ezen időszak alatt partnerként senki nem jelezte részvételi szándékát a véleményezési eljárásban.

A véleményezési szakasz során a módosításokkal kapcsolatban a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal - Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal - Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály tett észrevételt.

A véleményeltérés tisztázása érdekében 2017. október 13-án egyeztetést tartottunk, amelyről feljegyzés készült, melyet megküldtünk a Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály részére. A HB-03/KTF/06541-4/2017. iktatószámú véleményében a feljegyzésben foglaltakat elfogadta, a módosítás ellen kifogást nem emelt.

Az Ütügyi Osztály a HB-03/ÚO/993-4/2017. iktatószámú véleményében kifogást nem emelt a módosítással, ill. az önkormányzati válaszban rögzítettekkel kapcsolatban.

A területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációja a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott érintett államigazgatási szerveknek megküldésre került.

A Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság 106/2017. (XI.22.) KVFB határozatával elfogadta a tervezési területre vonatkozó településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv véleményezése során

1. beérkezett véleményeket, észrevételeket, valamint a
2. partnerségi egyeztetés tárgyában adott tájékoztatást - mely szerint nem érkezett partneri észrevétel.

A Korm. rendelet 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint e döntés közzététele is megtörtént.

A Korm. rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás során beérkezett véleményt, a kidolgozott tervet, illetve az egyes eljárások során keletkező iratanyagot, beérkezett véleményeket, illetve az ehhez kapcsolódó bizottsági döntéseket, az önkormányzati válasszal együtt végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet részére.

A Kormányhivatal a **HB/01-ÁF/00132-5/2017.** számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelt.

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

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 19. vrk., Bólyai utca – Komlóssy utca – Egyetem sgt. – Sestakert utca – Hatvani István utca által határolt terület részére vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozatot, valamint a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendeletet a fentiek szerint módosítani szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés

a főépítész előterjesztésére

az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és a 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján

1./ módosítja 2018. június 15. 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, 19. vrk., Bólyai utca – Komlóssy utca – Egyetem sgt. – Sestakert utca – Hatvani István utca által határolt területen a tervezési területen belül rögzített nagyvárosias lakóterület (Ln) területfelhasználás településközponti vegyes terület (Vt) terület-felhasználásra módosul.

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

Határidő: 2018. június 15.

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2018. május 4.

China Tibor
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../2018. (.....) 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) bekezdésének 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) bekezdésének 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, erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

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

bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

légiközlekedési hatóság,

közlekedésért felelős miniszter,

Budapest Főváros Kormányhivatala,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,

honvédelemért felelős miniszter,

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

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Tiszaántúli Vízügyi Igazgatóság,

Kulturális örökség védelméért felelős miniszter,

Hajdú-Bihar Megyei Rendőrfőkapitányság,

Országos Atomenergia Hivatal,

Országos Tisztifőorvosi 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,

valamint a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013.(I.24.) önkormányzati 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 1. számú melléklete a Debrecen 19. vrk., Bólyai utca – Komlóssy utca – Egyetem sgt. – Sestakert utca – Hatvani István utca által határolt terület részére vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet 2018. június 15. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Dr. Papp László
polgármester