E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	China Tibor főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosítása Debrecen öt területrészét érintően
Iktatószám:	
	TERV-153389/2018
Ügyintéző:	
	Szabó Zsófia Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Beregszászi Zsolt a Műszaki Osztály vezetője Sziki Gyula a Főépítészi Iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Közgyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2018.12.13
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Bara Ede

Mellékletek:	
	rendelettervezet 1. melléklete
	rendelettervezet 2. melléklete
	rendelettervezet 3. melléklete
	rendelettervezet 4. melléklete
	rendelettervezet 5. melléklete
	előterjesztés 1. melléklete
	előterjesztés 2. melléklete
	előterjesztés 3. melléklete
	előterjesztés 4. melléklete
	előterjesztés 5. melléklete
	előterjesztés 6. melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I./

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) 32. § (6a) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a településrendezési eszközök egyeztetését a véleményeztető Főépítészi Iroda állami főépítészi eljárásként indította el - tekintettel arra, hogy az

- olyan övezet, építési övezet határának a módosítását jelenti, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,
- építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítására irányul.

II./

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: DÉSZ) módosításának a Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti állami főépítészi eljárása az

- „A" jelű a 6. sz. vrk. Jókai utca – Csap utca – Csokonai utca – Zsák utca – Máta utca,
- „B" jelű a 9. sz. vrk. Rákóczi utca – Maróthi György utca – Könyök utca – Leány utca,
- „C" jelű a 23. sz. vrk Pesti utca – Kishegyesi út – Dorottya utca – Bartók Béla út,
- „D" jelű 26. számú városrendezési körzet Postakert utca – Földi János utca – Széchenyi utca – Zelemér utca,
- „E" jelű a 3. sz. vrk. Barna utca – Szív utca – Török Bálint utca - Antall József utca,

által határolt területeke vonatkozóan befejeződött.

A területrészekre vonatkozó településszerkezeti tervet a Közgyűlés a 124/2001. (VI. 21.) Kh. számú határozatával fogadta el. A módosítások nem érintik a hatályos településszerkezeti tervet, mely a „A", „B" és „D" jelű területekre Kisvárosias lakóterület, a „C" jelű területre Különleges kereskedelmi célú terület, a „E" jelű területre Településközpont vegyes terület területfelhasználást rögzít.

Az „A", „B" és „E" jelű területrészek esetében a DÉSZ 42. §-a Debrecen – Belváros (B) területére, a „D" jelű területrész esetében pedig a DÉSZ 56. §-a Postakert - Vargakert (PVK) területére érvényes sajátos előírásokat rögzít, mely előírások módosítása nem indokolt egyik esetben sem. A „C" jelű területrészre vonatkozóan a DÉSZ nem tartalmaz sajátos előírásokat.

A módosítással érintett területek:
„A" jelű módosítás esetében a 8173/3, a 8173/4 és a 8173/5,
„B" jelű módosítás esetében a 7203,
„C" jelű módosítás esetében a 19041,
„D" jelű módosítás esetében a 15411/2, a 15411/3 és a 15411/4,
„E" jelű módosítás esetében a 9386/4 és a 9408

hrsz-ú ingatlanok.
A módosítás lényegi elemei az öt terület tekintetében:

Az „A" jelű módosítás esetében a Közgyűlés a 16/2017. (I. 26.) számú határozatával döntött az Önkormányzat tulajdonát képező 8173/1, a 8173/3, a 8173/4, a 8173/5 hrsz-ú ingatlanok együttes értékesítéséről. A 8173/3, a 8173/4, a 8173/5 hrsz-ú ingatlanok a hatályos szabályozási terv szerint egy építési övezetbe tartoznak (Lk 215254 (B) míg a 8173/1 hrsz-ú ingatlan a többi ingatlanhoz képest külön építési övezetbe (Lk-215253 (B)) sorolt.
A területrész együttes értékesítése, a jobb telekhasználati lehetőség elérése, a várostesten belüli pozíciójához képest alulhasznált telkek intenzívebb, a saroktelek új beépítéséhez használatban és intenzitásban illeszkedő beépítés lehetőségének megteremtése, a településképi szempontok érvényesülése, és a telekösszevonás lehetőségének megteremtése indokolttá teszi az önkormányzati tulajdonú ingatlanok egy építési övezetként történő szabályozását.

A „B" jelű módosítás a Debrecen–Nagytemplomi Református Egyházközség tulajdonában lévő Leány utca 2. és Leány utca 4. szám alatti ingatlanokat (7202 és 7203 hrsz.) érinti. A Leány utca 2. számú ingatlan övezeti besorolását kiterjesztjük a Leány utca 4. számra, így a tervezett Ifjúsági Központ fejlesztése megvalósulhat.

A „C" jelű módosítás a TESCO áruház területrészét érinti (19041 hrsz.). A településtestben betöltött jó pozíciójú területrész szolgáltatási funkciójának bővítését előirányzó fejlesztési elképzelések kapcsán indokolttá vált a Kishegyesi úti Szupermarket telkén rögzített építési hely korrigálása, mely módosítást a korábban megvalósult beépítésekhez való pontosítás is indokol. A tervezett beépítés által elfoglalt parkolók számát (57 db) és az építmény parkolóigényét (15 db) a területen található többletparkolókból (226 db) fedezik.

A „D" jelű módosítás lényege, hogy az egyébként kertségi karakterű, döntően kis lakás számmal beépült ingatlanokhoz csatlakozó 15411/2 és 15411/3 hrsz-ú, tárgyi telkeken szabályozott 9,50 m-es építménymagasságot az övezeti határának korrekciójával úgy módosítjuk, hogy az hasonló paraméterekkel rendelkezzen a tömbön belüli hasonló karakterű kertségi 7,50 m építménymagasságú területtel. Szakmai javaslatunk még a 15411/4 hrsz-ú telekkel együtt történő korrekció, tekintettel arra, hogy az már családi házas jelleggel beépült, és ezen a módon összeköthető a Zelemér utca felé eső ugyanilyen övezeti jellemzőkkel szabályozott utcaszakasz a Postakert utcai szakasszal.

Az „E" jelű övezethatár módosításának célja, hogy a módosítandó területrészen (9386/4 hrsz.), kedvezőbb beépítéssel valósulhat meg az irodaház II. üteme, míg a megmaradó kisvárosias lakózónába eső ingatlan (9408 hrsz.) beépítését ez nem érinti hátrányosan.

A szabályozási terv javaslat szerinti módosítás:

Az elérendő célok és fejlesztési elképzelések érdekében az önkormányzat a szabályozási terv módosítását hajtja végre az alábbiak szerint:
„A" jelű *terület* esetében az övezeti határ módosítása, **Lk 215253 (B)** építési kód helyett az **Lk 215254 (B)** építési kód kerül kiterjesztésre;
„B" jelű *terület* esetében az övezeti határ módosítása, **Lk 215253 (B)** építési kód helyett az **Lk 215254 (B)** építési kód kerül kiterjesztésre;
„C" ***jelű*** *terület* esetében az építési hely korrigálása;

„D” ***jelű*** *terület* esetében a beépítési paraméterek tekintetében az építménymagasság csökkentése, az **Lk 412444 (PVK)** építési kód helyett az **Lk 412443 (PVK)** építési kód kerül rögzítésre;
„E” jelű *terület* esetében az övezeti határ módosítása, **Lk 215253 (B)** építési kód helyett az **Vt 615575 (B)** építési kód kerül kiterjesztésre.

III./

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 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 módosítással többletteher nem jelentkezik az Önkormányzat számára.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:
A módosítás eredményeként a területhasználat és a környezet-igénybevétel nem változik, a szabályozási elemek és a környezetvédelmi jogszabályok alkalmazása alapján biztosítható a kockázatmentes, biztonságos ingatlanhasználat.
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:
A módosítás adminisztratív terheit az Önkormányzat viseli.

d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:
A tervezett módosítás a településszerkezetbe illeszthető építési övezeti határ, valamint építési hely módosítása, amely a hasonló építési jogok érvényesülésének lehetőségét teremti meg.

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.

A tárgyi módosítások kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet2) 3. melléklet szerinti véleményezők nem tartották indokoltnak a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.

A Korm. rendelet2 szerinti, a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárást lefolytattuk, és **a megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a módosításokat, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokolttá tenné.**
A fentiek alapján **a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 88/2018. (XI. 7.) KVFB határozatában** – figyelembe véve a terv megvalósítások során várható környezeti hatást – a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartotta indokoltnak az érintett területekre.**

A partnerségi egyeztetés a településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Szabályzat) előírásai alapján került lefolytatásra a Korm. rendelet 29/A. §-ban foglaltak szerint.

A Szabályzatban leírtaknak megfelelően a város honlapjára feltöltött dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban, **2018. október 17-től 2018. október 24-ig volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvételi szándékot,** illetve észrevételt, javaslatot tenni azzal összefüggésben.
Ezen időszak alatt partnerként senki nem jelezte részvételi szándékát a partnerségi véleményezési eljárásban.

A Szabályzat 4. § (4) bekezdésében foglaltak szerint amennyiben az állami főépítészi eljárásban, a partnerek részéről nem érkezik észrevétel, javaslat az Önkormányzat főépítésze – partnerségi egyeztetést lezáró döntésként – ennek tényét írásban rögzíti, és ez esetben bizottsági döntésre nincs szükség.

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

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy az állami főépítészi eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszköz a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés c) pontja szerint leghamarabb az elfogadást követő napon léptethető hatályba.

A Korm. rendelet 42/A. §-a alapján az állami főépítészi eljárás során a kidolgozott tervet, az egyes eljárások során keletkező iratanyagot, illetve az ehhez kapcsolódó bizottsági döntéseket végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítészi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

A Kormányhivatal a ***HB/01-ÁF/00276-5/2018.*** számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszköz módosítása ellen kifogást nem emelt.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy az állami főépítészi eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszköz - a rendelettervezet mellékleteit képező dokumentumok is - a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés c) pontja szerint leghamarabb az elfogadást követő napon léptethető hatályba.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a város öt területrészét érintően a(z)

„A” jelű a 6. sz. vrk. Jókai utca – Csap utca – Csokonai utca – Zsák utca – Máta utca,
„B” jelű a 9. sz. vrk. Rákóczi utca – Maróthi György utca – Könyök utca – Leány utca ,
„C” jelű a 23. sz. vrk. Pesti utca – Kishegyesi út – Dorottya utca – Bartók Béla út,
„D” jelű a 26. sz. vrk. Postakert utca – Földi János utca – Széchenyi utca – Zelemér utca,
„E” jelű a 3. sz. vrk. Barna utca – Szív utca – Török Bálint utca - Antall József utca

által határolt területrészekre vonatkozóan a DÉSZ-t a fentiek szerint módosítani szíveskedjen.

Debrecen, 2018. december 6.

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) 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 42/A. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítészi 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) bekezdés 2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet 1. számú melléklete

a) a Debrecen 6. sz. vrk. Jókai utca – Csap utca – Csokonai utca – Zsák utca – Máta utca által határolt területrészre vonatkozóan az 1. melléklet,

b) a Debrecen, 9. sz. vrk. Rákóczi utca – Maróthi György utca – Könyök utca – Leány utca által határolt területrészre vonatkozóan a 2. melléklet,

c) a Debrecen, 23. sz. vrk. Pesti utca – Kishegyesi út – Dorottya utca – Bartók Béla út által határolt területrészre vonatkozóan a 3. melléklet,

d) a Debrecen, 26. sz. vrk. Postakert utca – Földi János utca – Széchenyi utca – Zelemér utca által határolt területrészre vonatkozóan a 4. melléklet,

e) a Debrecen, 3. sz. vrk. Barna utca – Szív utca – Török Bálint utca - Antall József utca által határolt területrészre vonatkozóan az 5. melléklet

szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet 2018. december 21. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
címzetes főjegyző

Dr. Papp László
polgármester