

## ELŐTERJESZTÉS

**Előterjesztő:**

China Tibor Zsolt

**Tárgy:**

Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI.21.) Kh. határozat, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet módosítása a 4. számú főút – 02637 hrsz-ú út– Budapest-Záhony vasúti fővonal – 02636/25 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület által határolt területrésze vonatkozóan

**Iktatószám:**

TERV – 18319 -/2016

**Ügyintéző:**

Nagyhaju Attila  
Farkas Róbert

**Feladatot jelent:**

China Tibor Zsolt  
Dr. Papp László

**Véleményező bizottságok:**

Községi  
Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

**Törvényességi véleményezés ideje:**

2016.09.08.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:**

Terdik Edda Beáta

**Mellékletek:**

[a rendeletervezet melléklete](#)

[az előterjesztés 2.számú melléklete](#)

[az előterjesztés 1.számú melléklete](#)

[az előterjesztés 3.számú melléklete](#)

[a határozati javaslat melléklete](#)

## **Tisztelt Közgyűlés!**

A Közgyűlés a 271/2014. (XII. 18. ) határozatával elfogadta a Debrecen, 4. számú főút – 02637 hrsz-ú út– Budapest-Záhony vasúti fővonal – 02636/25 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet, a 272/2014. (XII. 18.) határozattal pedig döntött arról, hogy településrendezési- és tervezési szerződést köt a tulajdonosok képviselőjében Cseh Sándorral (a továbbiakban: Célmegvalósító), az ugyanezen területre vonatkozó településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására.

A fenti előzmények után befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI.21.) Kh. határozat, valamint a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet módosításának 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) 36. §-a szerinti teljes eljárása a Debrecen, 4. számú főút – 02637 hrsz-ú út– Budapest-Záhony vasúti fővonal – 02636/25 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület által határolt területre vonatkozóan.

A módosítással érintett ingatlanok: 02636/5, 02636/8, 02636/11, 02636/13-21, 02636/24, 02636/34 hrsz.

### **A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi eleme:**

**A módosítása során az érintett terület terület-felhasználása mezőgazdasági tanyás (Mt) területről egyéb ipari gazdasági területre (Ge) módosul. A módosítással egyidejűleg a beépítésre szánt terület rögzítésére is sor kerül.**

**A módosítást követően az érintett ingatlanok egyéb ipari gazdasági (Ge) zónaként kerülnek szabályozásra.**

**A területre javasolt építési övezeti kód: Ge 611964. Ezen építési kódban rögzítettek alapján a kialakuló ingatlanok szabadonálló - telepszerű beépítési módban, maximum 50 %-os beépítettséggel építhetők majd be, legalább 7,0 m legfeljebb 9,5 m építménymagassággal. Az újonnan kialakítható min. teleknagyság 4000 m<sup>2</sup>.**

### **Tervezett módosítás célja, hatása:**

A módosítás célja az érintett területen egyéb ipari gazdasági terület rögzítése, mely lehetőséget ad a fejlesztési elképzelések megvalósítására. Szigorúan érvényesülnie kell a környezeti, városképi érdekeknek.

A szabályozási terv javaslata szerint a 4. sz főúttal párhuzamosan egy 16 méter szabályozási szélességű magánút kerül rögzítésre, mely a területrészt feltárást biztosítja.

A szabályozási terv módosítási javaslatának kialakításánál és az ezt megalapozó telepítési tanulmányterv szabályozási javaslatánál is fő cél volt, hogy a jövőbeni fejlesztési elképzelések pontos ismerete nélkül egy több célnak megfelelő szabályozás kerüljön kidolgozásra.

Újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, melynek révén a biológiai aktivitás érték pótlásáról gondoskodni kell. Ennek érdekében is kerül rögzítésre a Budapest-Záhony vasútvonal mentén a védelmi célú erdőzóna átlagosan 60 méter szélességben. A fejlesztési terület dél-keleti terület részét (védelmi rendeltetésű erdőzónaként szabályozott terület részt) régészeti poligon érinti.

Természeti, táji és környezeti elemeket nem érint a módosítás. A várható környezeti hatások a hatályos tervhez képest nem jelentősek, nem változnak a szabályozási módosítással.

A fejlesztési terület funkciója, valamint a területrészen kialakuló zöldfelületi környezet alakítása teljes mértékben illeszkedik az elvárt helyi sajátosságokhoz, igényekhez, ezt a szabályozási előírások (30% zöldfelület) és az átlagosan 60 méter széles védelmi rendeltetésű erdősáv által is biztosítja.

A terület nem rendelkezik teljes közművesítéssel. A terület ellátása egyedi közműpótlókkal biztosítható.

Az érintett terület a környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny. A régészeti örökségi érintettség a területen rögzítésre került. A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által jelzett régészeti poligon rögzítésre került. A beépítetlen terület tervezett hasznosítása, használata megváltozik a meglévő állapothoz képest.

#### **A településszerkezeti terv módosítási javaslata szerint:**

**A mezőgazdasági tanyás terület (Mt) területfelhasználás helyett, egyéb ipari gazdasági területfelhasználás (Ge) és erdőterület területfelhasználás (E) kerül rögzítésre.**

A 02636/14, 02636/15, 02636/8 hrsz-ú ingatlanokon egyéb ipari gazdasági területfelhasználás, a 02636/5, 02636/11, 02636/13, 02636/16-21, 02636/24, 02636/34 hrsz-ú ingatlanok 4. számú főút felőli terület részén egyéb ipari gazdasági területfelhasználás (Ge), míg a keleti vasút felőli terület részén erdőterület területfelhasználás (E) kerül rögzítésre. A tervezési területet érintő infrastrukturális elemek vizsgálata alapján elmondható, hogy a tervezési területtől nyugatra halad a 4. számú főút, mint országos főúthálózati elem, valamint a 100. számú Budapest-Záhony vasúti fővonal, mint az országos vasúthálózat fontos eleme. A terület megközelítése a 4. számú főútról a már meglévő csomópont fejlesztésével történik, míg a terület rész feltárása a főúttal párhuzamos szervizútról biztosított.

#### **A szabályozási terv módosítási javaslata szerint:**

A kialakuló egybefüggő övezet beépítésre szánt területen belül egyéb ipari gazdasági zóna (Ge). Ezen övezet létrehozása elsősorban a főútvonal mentén kialakítható ipari és logisztikai funkciók megjelenésének igényével magyarázható. A 100-as vasúti fővonal mentén átlagosan 60 méter szélességben védelmi rendeltetésű erdőzóna kerül rögzítésre, mely a védőtávolság biztosításán túl a biológiai aktivitásérték szinten tartását is biztosítja.

Az építési övezeti kód: **Ge 611964.**

- a Ge betűjel az egyéb ipari zóna jele,
- az első szám az építészeti karakter (6) egyéb;
- a második szám (1) nem kialakult kategória;
- a harmadik szám a beépítési mód (1) szabadonálló telepszerű;

- a negyedik szám a megengedett legkisebb építési telek nagysága (9) 4000 m<sup>2</sup>;
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (6) = 50 %;
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasság (4) 7,0-9,5 méter, melynek alsó határa nem kötelező szabályozási elem.

Az előkert mérete a magánút felől 20,0 méter, az északon lévő 02637 hrsz-ú út felől 10 méter.

A módosítással kialakuló egyéb ipari gazdasági rendeltetési zóna lehetőséget ad a vállalkozó számára a fejlesztési elképzelések megvalósítására, valamint egy egységes terület-felhasználás rögzítésére. Ennek jelentősége abban lesz, hogy a terület a jelenlegi használati értékétől jelentősen magasabb gazdaság, társadalmi, infrastrukturális és településképi értéket fog képviselni.

A módosításnak sem környezeti-, természeti-, víz-, és földvédelmi akadálya nincs. A kialakuló Ge övezet az adott pozícióban a megengedhető környezeti terhelő hatások betartásával fog tudni megvalósulni és működni. Legkritikusabb feltételként az infrastruktúra (közművesítettség) teljes

kiépítése, valamint az adott város-, és tájképi, valamint környezeti szempontból intenzívebben terhelt környezeti adottságoknak való megfelelés merül fel.

A tervmódosítással összefüggésben a környezeti hatások jelentőségének eseti eldöntése céljából készített alátámasztó munkarész alapján a módosítások környezeti hatása nem minősül olyan mértékűnek, hogy a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet („az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról”) alapján környezeti vizsgálat készítését szükségessé tegye.

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 módosítás erősíti a már kialakulóban lévő telephelystruktúra további fejlesztését. A módosítás az Önkormányzat költségvetése számára többletterhet nem jelent, mivel annak költségeit az érintett ingatlanulajdonos Célmegvalósítóként szerződésben vállalta.

#### **b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:**

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:

A módosítás adminisztratív terheit a Célmegvalósító viseli.

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

A tervezett módosítás alapvetően jelentősebb eséllyel segíti a gazdaságélénkítést, a foglalkoztatást, és a fenntartható fejlődés érvényesülését, mint a hatályos terv. 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.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 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 módosításokat, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokoltá tenné.** Fentiek alapján **a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 33/2015. (V. 27.) 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 Önkormányzata Közgyűlésének 102/2013. (V. 30.) Kh. határozattal elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzata előírásai alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet 29. §-ban foglaltak szerinti partnerségi egyeztetési eljárás is.

A Szabályzatban leírtaknak megfelelően a város honlapjára feltöltött **előzetes tájékoztatóban**, illetve annak mellékletét képező **telepítési tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban 2015.március 9-től 2015. március 31-ig véleményezési szakaszban feltöltött tájékoztatóban**, illetve annak mellékletét képező **véleményezési dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban 2016. január 29-től 2016. február 29-ig**, volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvételi szándékot, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben.

**Ezen időszakok alatt a partnerségi egyeztetés keretén belül senki nem jelezte részvételi szándékát**, az erről készített jegyzőkönyvet az állami Főépítész részére megküldtük.

Fentiek alapján **a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 42/2016. (V.25.) KVFB határozatában** - a beérkezett véleményeket és a partneri jegyzőkönyvben foglaltakat - elfogadta.

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

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy a teljes eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszközök - így a határozati javaslat és a rendelettervezet mellékleteit képező dokumentumok is - a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdésének a) pontja szerint leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon léptethetők hatályba.

A Korm. rendelet 36. §-a szerinti teljes eljárás során beérkezett véleményt, a kidolgozott tervet, illetve az egyes eljárások során keletkező iratanyagot, beérkezett véleményeket és arra adott szakági tervezői választ, illetve az ehhez kapcsolódó bizottsági döntéseket, az önkormányzati válasszal együtt végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

A Kormányhivatal a HB/13-ÁF/00023-6/2016 számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelt.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 4. számú főút – 02637 hrsz-ú út– Budapest-Záhony vasúti fővonal – 02636/25 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület 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.

Debrecen, 2016. augusztus 15.

**China Tibor**  
*főépítész*

**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) bekezdés a) pontja alapján

1./ módosítja 2016. október 17. 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 4. számú főút – 02637 hrsz-ú út– Budapest-Záhony vasúti fővonal – 02636/25 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület által határolt területen

- a 02636/14, 02636/15, 02636/8 hrsz-ú ingatlanokon egyéb ipari gazdasági területfelhasználás, a 02636/5, 02636/11, 02636/13, 02636/16-21, 02636/24, 02636/34 hrsz-ú ingatlanok 4. számú főút felőli terület részén egyéb ipari gazdasági területfelhasználás (Ge), míg a keleti vasút felőli terület részén erdőterület területfelhasználás (E) kerül rögzítésre.

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

Határidő: 2016. október 17.

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2016. augusztus 15.

**China Tibor**  
*főépítész*

# **DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**...../2016. (.....) 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) bekezdés 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 38. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, ingatlanügyi, erdészeti, közlekedési hatósági hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Debreceni Járási Hivatala,

bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetője,

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

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,

Hajdú-Bihar Megyei Rendőrkapitányság,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala,

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, 4. számú főút – 02637 hrsz-ú út– Budapest-Záhony vasúti fővonal – 02636/25 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület által határolt területrésze vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

## **2. §**

Ez a rendelet 2016. október 17. napján lép hatályba.

**Dr. Szekeres Antal**  
jegyző

**Dr. Papp László**  
polgármester