

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	China Tibor főépítész
Tárgy:	
	DMJV településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI.21.) Kh. határozat, valamint DMJV helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet módosítása a Debrecen-Bánk, 4814. számú országos mellékút – 0800/3 hrsz.-ú út – 0796/16 hrsz.-ú mezőgazdasági terület – 0794 hrsz.-ú mg-i terület – 0796/179 hrsz.-ú mg-i terület – 0796/160 hrsz.-ú út – 0796/28 hrsz.-ú út – 0796/176 hrsz.-ú mg-i terület által határolt terület részére vonatkozóan
Iktatószám:	
	283-/2015
Ügyintéző:	Bagosiné Agócs Ildikó Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Barcsa Lajos alpolgármester Sziki Gyula Főépítési Iroda vezetője Laskai Mihály Műszaki Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Községülés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2015.09.14.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Terdik Edda Beáta

Mellékletek:

- [Állami főépítész záró szakmai véleménye](#)
- [TR_tszt-m rajzszámú településszerkezeti tervlap](#)
- [Hatályos szabályozási terv kivonat](#)
- [TR_sz-m rajzszámú szabályozási tervlap](#)
- [Hatályos településszerkezeti terv kivonat](#)

Tisztelt Közgyűlés!

Befejeződött 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 módosításának egyeztetési eljárása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) 36. §-a szerinti teljes eljárás keretében a **Debrecen-Bánk, 4814. számú országos mellékút – 0800/3 hrsz.-ú út – 0796/16 hrsz.-ú mezőgazdasági terület – 0794 hrsz.-ú mezőgazdasági terület – 0796/179 hrsz.-ú mezőgazdasági terület – 0796/160 hrsz.-ú út – 0796/28 hrsz.-ú út – 0796/176 hrsz.-ú mezőgazdasági terület** által határolt területre vonatkozóan.

Az eljárás Zöld István László és Zöld István Lászlóné célmegvalósítók kezdeményezésére indult el településrendezési- és tervezési szerződés alapján.

A településrendezési eszközök módosításának célja az, hogy az érintett területen olyan területfelhasználás és zóna előírás kerüljön rögzítésre, mely lehetővé teszi a meglévő istálló épület, kézműves ház, lovas öltöző-pihenő, raktár épület, továbbá gondnoki lakás mellett más funkciójú – pld. hagyományőrző ételek készítésének, bemutatásának, fogyasztásának céljára vendégház, kisállat bemutató, kocsiszín, termékfeldolgozó, kisüzem, kápolna, stb. – épületek elhelyezését, továbbá gyakorló lovas-, bemutató- és kerékpár pályák kialakítását.

A módosítások összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A településszerkezeti terv (területfelhasználás) szintjén:

- a 0796/180 helyrajzi számú ingatlan 4814. számú országos mellékúthoz csatlakozó területén a mezőgazdasági korlátozott használatú (Mk) terület-felhasználás különleges beépítésre nem szánt egyéb (Kb-e) területfelhasználásra módosul (az ingatlan 38 %-a, 29.309 m²),
- a 0796/180 helyrajzi számú ingatlan további része változatlanul mezőgazdasági korlátozott használatú terület marad (az ingatlan 62 %-a, 47.596 m²),
- a szerkezeti terv egyéb elemei nem változnak.

A szabályozási terv (zóna) szintjén:

A 0796/180 helyrajzi számú ingatlan 4814. számú országos mellékúthoz csatlakozó területre különleges beépítésre nem szánt egyéb zóna területre (Kb-e) változik, mely szabályozási tartalma az alábbi:

A telek minimális nagysága 25 000 m², a beépítettsége legfeljebb 5 % , a zöldfelület legkisebb mértéke 80 % lehet. A terület legfeljebb 6,0 méter homlokzatmagasságú, turizmust szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, kézműves ház, hitéleti, gondnoki lakás, lovas öltöző-pihenő, lovas turizmust szolgáló lóistálló, lovas- és lovaglópálya, kerékpárút, kisállat bemutató, kocsiszín, terményfeldolgozó és terményraktár építmények elhelyezésére szolgál.

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A módosítás összhangban áll az érintett ingatlantulajdonosok érdekével, és megalapozza a terület fejlesztését. A módosítás az Önkormányzat költségvetése számára többletterhet nem jelent, mivel annak költségeit az érintett ingatlantulajdonosok, mint célmegvalósítók vállalták.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosítás eredményeként a területhasználat és környezet-igénybevétel a szabályozási elemek és a környezetvédelmi jogszabályok alkalmazása alapján környezetvédelmi, városrendezési vonatkozásban biztosítja a kockázatmentes, biztonságos életvitelt, nem változtatja az adott környezet alapterhelését, azaz nem veszélyeztet 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 terület adottságainak megfelelő (szabályozott) használat.*
- *A környezeti értékek korlátozott védelme.*
- *Az Erdőspuszták minőségi környezettudatos turisztikai fejlesztése.*
- *Idegenforgalmi vonzerő erősítése.*

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 többletköltségeket nem jelentenek.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti, a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárást lefolytattuk, 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 13/2015. (II. 25.) KVFVB 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.) határozattal elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzata előírásai alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet 29. §-a szerinti partnerségi egyeztetés. A Szabályzatban leírtaknak megfelelően a város honlapjára feltöltött előzetes tájékoztatóban foglaltakkal kapcsolatban 2014. december 8-tól 2014. december 29-ig, míg a véleményezési dokumentációval kapcsolatban 2015. február 3-tól 2015. március 5-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 Korm. rendelet 38. § -a szerinti véleményezési szakaszban a módosítással kapcsolatban vélemény,

ellenvélemény nem érkezett.

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

A településrendezési eszközök kidolgozásához beszerzett előzetes tájékoztatások figyelembevételével kidolgozott tervet, illetve az egyes – a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet és a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet szerinti – eljárások során keletkező iratanyagot végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

A Kormányhivatal a HBD/02/00072-6/2015. számú szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelt.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a **Debrecen-Bánk, 4814. számú országos mellékút – 0800/3 hrsz.-ú út – 0796/16 hrsz.-ú mezőgazdasági terület – 0794 hrsz.-ú mezőgazdasági terület – 0796/179 hrsz.-ú mezőgazdasági terület – 0796/160 hrsz.-ú út – 0796/28 hrsz.-ú út – 0796/176 hrsz.-ú mezőgazdasági terület** által határolt területre vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI.21.) Kh. határozatot, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendeletet a tervezet 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 2015. november 1. 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 0796/180 helyrajzi számú ingatlan Debrecen-Bánk, 4814. számú országos mellékút – 0800/3 hrsz.-ú út – 0796/16 hrsz.-ú mezőgazdasági terület – 0794 hrsz.-ú mezőgazdasági terület – 0796/179 hrsz.-ú mezőgazdasági terület – 0796/160 hrsz.-ú út – 0796/28 hrsz.-ú út – 0796/176 hrsz.-ú mezőgazdasági terület által határolt területrészenek mezőgazdasági korlátozott használatú (Mk) terület-felhasználása különleges beépítésre nem szánt egyéb (Kb-e) területfelhasználásra változik, mely az ingatlan területének 38 %-át érinti (29.309 m²).

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

Határidő: 2015. november 1.

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása **minősített** többséget igényel.

Debrecen, 2015. szeptember 10.

China Tibor

főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../2015. (.....) 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 38. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, ingatlanügyi, erdészeti, közlekedési, növény- és talajvédelmi 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,

Hajdú-Bihar Megyei - vízvédelmi és vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,

Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság,

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. rendelete (a továbbiakban: R.) 58. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

"58. §

Debrecen-Bánk lakóterületére és a 4814. számú országos mellékút - 0800/3 hrsz.-ú út - 0796/16 hrsz.-ú mezőgazdasági terület – 0794 hrsz.-ú mezőgazdasági terület - 0796/179 hrsz.-ú mezőgazdasági terület - 0796/160 hrsz.-ú út – 0796/28 hrsz.-ú út – 0796/176 hrsz.-ú mezőgazdasági terület által határolt területre(D-B)

vonatkozó sajátos építési előírások

(1) Debrecen-Bánk lakóterületére vonatkozó előírások:

(a) A sajátos előírások hatálya a Debrecen-Bánk 76. számú városrendezési körzet belterületi határ- 4814 számú országos mellékút- belterületi határ által határolt területére terjed ki.

(b) A terv területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(c) A szabályozási tervlapon jelölt kertvárosias (alacsony laksűrűségű) lakózónában legfeljebb négylakásos lakóépület; a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; továbbá kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény helyezhető el.

(d) A szabályozási tervlapon jelölt építési vonalon épület úgy helyezhető el, hogy annak homlokzati határfala

1. a homlokvonalra merőleges elhelyezkedésű és párhuzamos oldalhatárok esetén legalább 1/3 hosszúságú külső síkjával az építési vonalon legyen

2. a homlokvonalra nem merőleges elhelyezkedésű oldalhatárok esetén legalább két ponton érintkezzen az építési vonallal;

(e) A terv területén az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek építési helyeinek építési határvonala a telek ÉK-i oldalhatárához csatlakozzon. Az oldalhatáron álló építési hellyel szabályozott építési övezetekben a saroktelkek szabadonálló beépítési módnak megfelelően is beépíthetők.

(f) Közparkon belül közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki és nem helyezhető el épület.

(g) A természeti terület védelme és háboríthatatlansága érdekében a területhatáron (pufferzóna jelleggel) a terület jellegének megfelelő fafajú védőfasort kell telepíteni, melyre felhasználható fafajok: a Fraxinus fajok (kőrisek), az Alnus glutinosa (mézgás éger), a Quercus robur oszlopos változata (kocsányos tölgy).

(h) A vízfolyások fenntartásával szomszédos lakótelkek és közterületek határán védelmi jelleggel a területre jellemző fásítást-cserjésítést kell végezni, melyre felhasználható fafajok: a Fraxinus fajok (kőrisek), az Alnus glutinosa (mézgás éger), a Quercus robur oszlopos változata (kocsányos tölgy).

(2) Debrecen-Bánk 4814. számú országos mellékút - 0800/3 hrsz.-ú út - 0796/16 hrsz.-ú mezőgazdasági terület – 0794 hrsz.-ú mezőgazdasági terület - 0796/179 hrsz.-ú mezőgazdasági terület - 0796/160 hrsz.-ú út – 0796/28 hrsz.-ú út - 0796/176 hrsz.-ú mezőgazdasági terület által határolt területre vonatkozó előírások:

a) A különleges beépítésre nem szánt egyéb zóna (Kb-e) területe legfeljebb 6,0 méter építménymagasságú, turizmust szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, kézműves ház, hitéleti, gondnoki lakás, lovas öltöző-pihenő, lovas turizmust szolgáló lóistálló, lovas- és lovaglópálya, kerékpárút, kisállat bemutató, kocsiszín, terményfeldolgozó és terményraktár építmények elhelyezésére szolgálhat.

b) A telek minimális nagysága 25 000 m², a beépítettsége legfeljebb 5 % , a zöldfelület legkisebb mértéke 80 % lehet."

2. §

A R. 2. számú melléklete a Debrecen-Bánk 4814. számú országos mellékút - 0800/3 hrsz.-ú út - 0796/16 hrsz.-ú mezőgazdasági terület – 0794 hrsz.-ú mezőgazdasági terület - 0796/179 hrsz.-ú mezőgazdasági terület - 0796/160 hrsz.-ú út – 0796/28 hrsz.-ú út - 0796/176 hrsz.-ú mezőgazdasági terület által határolt terület részére vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

Ez a rendelet 2015. november 1. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Dr. Papp László
polgármester