

## ELŐTERJESZTÉS

<b>Előterjesztő:</b>	
	Kováts Ákos főépítész
<b>Tárgy:</b>	
	A 115/2011.(V.26.) önkormányzati határozat módosítása és 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, 53. számú városrendezési körzet keleti – Vámspércsi út, Kondoros csatorna, Nyírábrányi vasútvonal, Péricsikert utca által határolt területre vonatkozóan
<b>Iktatószám:</b>	
	TERV-81-/2013
<b>Ügyintéző:</b>	
	Nagyhaju Attila Dr. Farkas Róbert
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Pajna Zoltán alpolgármester, Kósa Lajos polgármester, Sziki Gyula a Várostervezési osztály vezetője, Áts László a Műszaki Osztály vezetője részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Községi Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2013. február 15.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Bákonyné Dr. Szabó Melitta

### Mellékletek:

- [TR/sze. szerkezeti tervlap \(határozati javaslat melléklete\)](#)
- [Megállapodás jogutódlásról \(előterjesztés 1.számú melléklete\)](#)
- [TR/sz. szabályozási tervlap \(rendelettervezet melléklete\)](#)
- [Hatályos településszerkezeti terv \(előterjesztés 3.sz. melléklete\)](#)
- [Hatályos szabályozási terv \(előterjesztés 4.sz. melléklete\)](#)
- [Főépítész szakmai véleménye \(előterjesztés 5. számú melléklete\)](#)
- [Közokiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozat \(előterj. 2.sz. m.\)](#)

## Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 124/2001.(VI.21.) Kh. határozattal megállapított településszerkezeti terve a Debrecen, 53. számú városrendezési körzet keleti – Vámospércsi út, Kondoros csatorna, Nyírábrányi vasútvonal, Péricsikert utca által határolt területrésze jelentős részben beépítésre szánt kertvárosias lakóterület, kis részben beépítésre nem szánt erdőterület.

A SA-RO OFFICE Kft. és Szász Gabriella célmegvalósítók, valamint DMJV Önkormányzata között a 115/2011.(V.26.) Ö.h.-val létrejött településrendezési- és tervezési szerződés (Szerződés) alapján indult el a fenti terület érintő Debrecen településszerkezeti tervének-, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet (DÉSZ) módosítása.

### A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A településszerkezeti tervmódosítás célja a területrész nagyobb részben különleges – beépítésre szánt nem közhasználatú növénykert területként, és különleges, beépítésre nem szánt nem közhasználatú növénykert területként, valamint kisebb részben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként és kertvárosias lakóterületként történő hasznosítása, a jelenlegi használatot figyelembe véve.

*Mindezek alapján a szabályozási terv módosítására vonatkozó javaslat a beépítésre szánt területet bel- és külterületen, ezen belül a Lke-512641, a Gk-612853 és a K.n-602921 jelű építési övezet - magán növénykert - alkalmazását, továbbá a beépítésre nem szánt területet bel- és külterületen, ezen belül a Kk.n jelű övezet magán növénykert alkalmazását irányozza elő.*

A DÉSZ szabályozása a településszerkezeti terv módosításával összhangban változik.

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.

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 rendezési tervmódosítás összhangban áll az érintett ingatlantulajdonosok érdekeivel, és megalapozza a területek fejlesztését és bővítését. A rendezési terv módosítása az Önkormányzat költségvetése számára többlet terhet nem jelent.

#### *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, kismértékben változtatja az adott környezet alapterhelését, de ez a terhelésnövekedés nem veszélyezteti a vonatkozó határértékeket. Ebből eredően a módosítás miatt bekövetkező hatás nem jelentős.

#### *c) a módosítás adminisztratív terheket befolyásoló hatása:*

Nincs.

*A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:*

A rendezési terv módosításának elmaradása konzerválja a jelenlegi szabályozatlan állapotot, illetve

a terület fejleszthetőségét.

*A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:*

A módosítás után a rendezési terv végrehajtása az Önkormányzat számára újabb költségeket és feladatokat nem jelent, az ehhez szükséges feltételek adottak.

A rendezési terv módosítása kapcsán a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése alapján megkeresett szervek részéről nem merült fel a környezeti vizsgálat szükségessége.

A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 5. §-nak (3) bekezdése alapján **Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Környezetvédelmi- és Városfejlesztési Bizottsága** a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről szóló **57/2011. (IX.20.) KVFB határozatában** foglaltak szerint **nem tartotta indokoltnak a teljes környezeti vizsgálat elvégzését** az érintett területre.

A rendezési terv egyeztetési dokumentációját megküldtük a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet – 2013. január 1-ig hatályos – 3. számú mellékletében meghatározott, a településrendezési tervek véleményezési eljárásában érdekelt valamennyi szerv részére.

Az egyeztetési eljárás végén a tervanyagot a véleményezésben érdekelt államigazgatási szervek észrevételével, továbbá az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvével együtt szakmai véleményezés céljából megküldtük a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze részére is.

*Az Állami Főépítész IX-D-02/109-8/2012. számú végleges szakmai véleményében a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítását **nem kifogásolja.***

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2013. január 1-ig hatályos 9. §-ában foglaltaknak megfelelően a tervanyagot az Önkormányzat honlapján közzétettük. A közzététel során a tervvel kapcsolatban **észrevétel nem érkezett.**

A véleményezési eljárás befejezését követően a tervezési területen belül egy tulajdonos (Dr. Boldogh Zoltán) fogalmazott meg észrevételt a javasolt szabályozási tervvel kapcsolatban. A tulajdonában lévő terület más hasznosítása céljából további egyeztetés igényét fogalmazta meg. Az ügyfelet tájékoztattuk, hogy jelen eljárás keretén belül az észrevételében foglaltak nem vehetőek figyelembe, azt csak új módosítási igényként, előzetes felhatalmazást követően, új településrendezési tervezési szerződés keretén belül lehet vizsgálni a Célmegvalósító költségviselése mellett. Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a településrendezési szerződés megkötésére történő felhatalmazás a Vámspércsi út mentén gazdasági felhasználást, míg ettől délre lévő területek esetében a jelenlegi nagytelkes telekstruktúrához igazodó különleges intézményterület, a Kondoros –csatorna mentén kertvárosias lakóterület rögzítését hagyta jóvá.

A véleményezési eljárás befejezése után Célmegvalósítók (SA-RO OFFICE Kft. és Szász Gabriella) az Önkormányzat Főépítészéhez fordultak kérelemmel, amelyben rögzítették, hogy szerződő partnerként helyükbe a **SA-RO Kereskedelmi, Szolgáltató és Javító Korlátolt Felelősségű Társaság** (4034 Debrecen, Vámspércsi út 155., képviselő: Huszti Sándor Tibor, Vörös Zoltán) lépne jogutódként, s kéri ehhez az Önkormányzat hozzájárulását.

Kérelmükhöz csatolták az általános jogutódlásról szóló megállapodást.

A megállapodást a **PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Betéti Társaság**, mint a tervezési feladatokat ellátó szerződő partner nem kifogásolta.

Álláspontunk alapján sem szakmai, sem jogi akadálya nincs annak, hogy a már létrejött településrendezési- és tervezési szerződés módosításra kerüljön a megállapodás szerinti jogutódlás kérdésében még az érintett területre vonatkozó településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának elfogadását megelőzően.

*A célmegvalósítók között már létrejött, jogutódlásról szóló megállapodásra és a tervezői nyilatkozatra tekintettel, az önkormányzat településfejlesztési érdekeit is szem előtt tartva kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a csatolt mellékletek alapján az alábbi I. számú határozati javaslatról szíveskedjen dönteni:*

## **I. Határozati javaslat**

A Közgyűlés

a főépítész előterjesztésére

az 1959. évi IV. törvény 328-332. §-ai, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény 16/A. §-a és a 30/A. § (1) bekezdése alapján,

**1./ hozzájárul a SA-RO OFFICE Kft. és Szász Gabriella célmegvalósítók, valamint a SA-RO Kft. között 2013. január 8. napján létrejött engedményezésről és tartozásátvállalásról szóló megállapodáshoz,** amely alapján a SA-RO Kereskedelmi, Szolgáltató és Javító Korlátolt Felelősségű Társaság (4034 Debrecen, Vámospércsi út 155., képviselő: Huszti Sándor Tibor, Vörös Zoltán) a célmegvalósító SA-RO OFFICE Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 4034 Debrecen, Vámospércsi út 155., képviselő: Huszti Sándor Tibor) és Szász Gabriella jogutódjává vált a 2011. július 10. napján létrejött településrendezési- és tervezési szerződésben vállalt jogok és kötelezettségek tekintetében.

**2./ módosítja Debrecen 53. számú városrendezési körzet keleti – Vámospércsi út, Kondoros csatorna, Nyírabrányi vasútvonal, Pércsikert utca által határolt – területrésze településrendezési tervének módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötéséről szóló 115/2011.(V.26.) önkormányzati határozat 1./ pontja szerint megkötött településrendezési- és tervezési szerződést oly módon, hogy azt az alábbi záradékkal látják el:**

### ***„ZÁRADÉK***

#### ***a 2011. július 10. napján létrejött településrendezési- és tervezési szerződéshez***

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 2011. július 10. napján létrejött településrendezési- és tervezési szerződésben a SA-RO OFFICE Kft. és Szász Gabriella Célmegvalósítók jogutódja a **SA-RO Kereskedelmi, Szolgáltató és Javító Korlátolt Felelősségű Társaság** (4034 Debrecen, Vámospércsi u 155., cgj.: 09-09-000501, képviselő: Huszti Sándor Tibor, Vörös Zoltán).”

**3./ Felkéri a főépítést az 2./ pont szerinti szerződésmódosítás előkészítésére és felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.**

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a szerződésmódosítás előkészítéséért: a főépítész  
a szerződés aláírásáért: a polgármester

*A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.*

Debrecen, 2013. február 14.

**Kováts Ákos**

főépítész

A Célmegvalósító Társaság a Szerződésben vállalt – településrendezési terv, és helyi építési szabályzat módosítását megelőzően teljesítendő – kötelezettségeinek eleget tett.

A Szerződés III. A./7./ pontja szerint a Társaság közokiratban rögzítette azon nyilatkozatát, hogy a beruházás, fejlesztés megvalósításával esetlegesen szükségessé váló, önkormányzatot terhelő kisajátítási és/vagy kártalanítási kötelezettség teljesítésével kapcsolatos költségek esedékességgkori megfizetését vállalja.

*Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 53. számú városrendezési körzet keleti – Vámospércsi út, Kondoros csatorna, Nyirábrányi vasútvonal, Pércsikert utca által határolt területre vonatkozóan a II. számú határozati javaslatot elfogadni, Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályzási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendeletet pedig a rendelet-tervezet szerint módosítani szíveskedjen.*

## **II. 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 2013. április 1. napjától a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001.(VI.21.) Kh. határozatot a melléklet szerinti tervlapon szereplő területek felhasználásának változtatásával oly módon, hogy a Debrecen, 53. számú városrendezési körzet keleti – Vámospércsi út, Kondoros csatorna, Nyirábrányi vasútvonal, Pércsikert utca által határolt terület rész nagyobb részben különleges beépítésre nem szánt terület (Kk) és különleges, beépítésre szánt terület (K), valamint kisebb részben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk) és kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásra módosulnak.

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

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2013. február 14.

**Kováts Ákos**

főépítész

## **DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**...../2013.(.....) 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 kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal Állami Főépítész,

Tiszaántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség Hatósági Egység,

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási szerve,

Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága,

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala,

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága,

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,

Debreceni Rendőrkapitányság,

Miskolci Bányakapitányság,

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala Debreceni Iroda,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala Állami Főépítész,

az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Jegyzője, mint elsőfokú építésügyi hatóság,

a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2000. (V. 1.) Kr. rendelet 8. számú mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Hajdú-Bihar Megyei Mérnöki Kamara,

Hajdú-Bihar Megyei Kereskedelmi és Iparkamara,

Hajdú-Bihar Megyei Építészkamara,

Hajdú-Bihar Megyei Területi Agrárkamara,

Debreceni Városvédő és Szépítő Egyesület, valamint

a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I.24.) Kr. 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 (a továbbiakban: R.) a következő 79/G. §-sal egészül ki:

***A Debrecen, 53. számú városrendezési körzet keleti - Vámospércsi út, Kondoros csatorna, Nyírábrányi vasútvonal, Pércsikert utca által határolt - területrésze vonatkozó sajátos előírások:***

*„A telken belüli védelmi célú – fa- cserje- és gyepszintből álló 3 szintes növényállomány -fásítási kötelezettség területén a fafajokat a tájjellegnek, valamint a talaj adottságoknak megfelelően kell megválasztani. 10 m<sup>2</sup>-re számítva 1 db nagy, közepes és kis lombkoronájú fa telepítendő.”*

### 2. §

A R. 1. számú melléklete a Debrecen, 53. számú városrendezési körzet keleti – Vámospércsi út, Kondoros csatorna, Nyírábrányi vasútvonal, Pércsikert utca által határolt – területrésze vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

### 3. §

Ez a rendelet 2013. április 1. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal  
jegyző

Kósa Lajos  
polgármester