

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Kováts Ákos 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 38. vrk, Balmazújvárosi út – Köntösgátsor utca – Bartók Béla út – Tóció csatorna által határolt telektömb területét érintően
Iktatószám:	
	TERV00530-/2013
Ügyintéző:	
	Sass Ádám Lehel Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Kósa Lajos polgármester Pajna Zoltán alpolgármester Sziki Gyula Várostervezési Osztály vezetője Áts László Műszaki Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Községülés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2013.12.10.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Dobi Csaba

Mellékletek:

Állami Főépítész szakmai véleménye
módosított településszerkezeti terv
módosított szabályozási tervlap

	Lemondó nyilatkozatok
	Hatályos szabályozási terv kivonata
	Hatályos településszerkezeti terv kivonata

Tisztelt Közgyűlés!

Befejeződött Debrecen településszerkezeti tervének-, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet (DÉSZ) módosítása a Debrecen 38. vrk, Balmazújvárosi út – Köntösgátsor utca – Bartók Béla út – Tóció csatorna által határolt telektömb területét érintően.

Fülep Zoltán (lakeím: 4027 Debrecen, Fáy u. 10.) célmegvalósító, illetve a Lengyel Építész Műterem Kft. (székhely: 4027 Debrecen, Egyetem sgt. 21. I/2.), valamint DMJV Önkormányzata között létrejött településrendezési- és tervezési szerződés (Szerződés) alapján indult el a fenti területet 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 és szabályozási terv módosításának célja a Debrecen, Balmazújvárosi út – Köntösgátsor utca – Bartók Béla utca – Tóció csatorna által határolt telektömb területén található 17248 és 17255 hrsz-ú telkek kereskedelmi gazdasági zóna (Gk) felhasználásának kiterjesztése a védelmi rendeltetésű erdő zóna (Ev) terület csökkentésével a Tóció csatorna védőterületének biztosítása mellett. A módosítás által a célmegvalósító kereskedelmi gazdasági tevékenységnek megfelelő beruházást kíván megvalósítani.

A DÉSZ szabályozása a településszerkezeti terv módosításával összhangban változik.

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A településrendezési eszközök módosítása összhangban áll az önkormányzat és az érintett ingatlan tulajdonos érdekével, és megalapozza a területek fejlesztését és bővítését. A módosítás az Önkormányzat költségvetése számára többlet terhet nem jelent, mivel annak, illetve a biológiai aktivitás érték pótlásának költségeit az érintett ingatlan tulajdonos, mint célmegvalósító vállalta.

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 módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása

A módosítást költségei és azt követően szükségessé váló ingatlan nyilvántartási – adminisztrációs – átvezetések az érintett ingatlan tulajdonost terhelik.

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

A településrendezési eszközök módosításának elmaradása konzerválja a jelenlegi kialakult állapotot, illetve gátolja a terület fejlesztetőségét.

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

A településrendezési eszközök elfogadását követően a végrehajtás tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak, és az Önkormányzat számára új költségeket nem jelentenek.

A tervek módosítása kapcsán a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése alapján megkeresett szervek közül a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Kulturális Örökségvédelmi Osztálya kérte az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését, míg más részéről nem merült fel a környezeti vizsgálat szükségessége. A Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága 5/2011. (I. 25.) KVFVB határozatában – figyelembe véve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – a teljes környezeti vizsgálat elvégzését nem tartotta indokoltnak, míg a környezeti vizsgálat örökségvédelmi hatástanulmány munkarésze elkészítését indokoltnak tartotta az érintett területre.

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

Egyeztetési tárgyalás összehívására került sor, ugyanis a módosítás okán kialakuló, hiányzó biológiai aktivitás érték számítása és pótlása miatt a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze eltérő véleményt fogalmazott meg.

A véleményeztetett egyeztetési dokumentáció alapján hiányzó biológiai aktivitás érték pótlására a célmegvalósító kötelezettséget vállalt.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottakat, miszerint a város bármely közterületén pótolható a hiányzó aktivitás érték és annak költségeit a célmegvalósító vállalja, a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze, Jambrik Imre elfogadta, és az Étv. 9. § (6) bekezdés szerinti szakmai vélemény megkérésekor fentieket igazoló munkarész becsatolását kérte.

A véleményezési eljárás végén a tervanyagot a véleményezésben érdekelt államigazgatási szervek észrevételével, illetve a biológiai aktivitás érték pótlást tartalmazó munkarésszel együtt szakmai véleményezés céljából megküldtük a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze részére is. Az Állami Főépítész a IX-D-02/97-3/2012. számú szakmai véleményében nem emelt kifogást a tervezett rendezési terv módosítás ellen.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - 2013. január 1. napjáig hatályos - 9. §-ában foglaltaknak megfelelően a tervanyagot az Önkormányzat közzétette.

A közzététel kapcsán a DÉSZ rendelet tervezett módosításával kapcsolatban további észrevétel, vagy kifogás nem érkezett.

A véleményeztetett egyeztetési dokumentáció alapján hiányzó biológiai aktivitás érték pótlására a célmegvalósító oly módon vállalt kötelezettséget, hogy a védőerdőként szabályozott területfelhasználás módosítása következtében történő zöldterület csökkenés fejében felajánl és megfizet az önkormányzat részére közterület zöldfelületként történő kialakítása céljára 7 millió forintot, oly módon, hogy 2013.12.18. napjáig átutal az Önkormányzat részére 2.000.000 Ft-ot és azt hitelt érdemlően igazolja, a fennmaradó 5.000.000 Ft-ot pedig 2014. március 31. napjáig fizeti meg az Önkormányzat részére.

Ebben az esetben a településrendezési eszközök hatályba lépése 2014. május 1. napja azzal, hogy amennyiben a Célmegvalósító a vállalását maradéktalanul nem teljesíti, az Önkormányzat a még hatályba nem lépett településrendezési eszközök kapcsán olyan döntést

hoz, hogy azok ne is lépjenek hatályba.

Célmegvalósító a vonatkozó – ügyvéd által ellenjegyzett – nyilatkozatát a Közgyűlés döntését megelőző napig az Önkormányzat rendelkezésére bocsátja.

A településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását megelőzően teljesítendő célmegvalósítói kötelezettséget a Szerződés az alábbiak szerint tartalmazza:

„7./ Kötelezettséget vállal vagylagosan az alábbiak teljesítésére:

a.) A beruházás és a terv megvalósításával szükségessé váló kisajátítási és/vagy korlátozási kártalanítási költségek biztosítása céljából szükséges pénzüsszeget a szabályozási terv elfogadását megelőzően az Önkormányzat javára letétbe helyezi. A kisajátítási és korlátozási kártalanítási eljárás befejezését követően a Célmegvalósító és az Önkormányzat között kölcsönös elszámolásra kerül sor. Az elszámolás eredményeként a kisajátítási és korlátozási kártalanítási eljárás során szükségessé váló pénzüsszeget az Önkormányzat visszafizeti Célmegvalósító részére, amennyiben pedig a Célmegvalósító által letétbe helyezett összeg a kisajátítási és korlátozási kártalanítási eljárás költségeit nem fedezi, a letétben felül szükségessé váló részt Célmegvalósító az Önkormányzat részére megfizeti.

b.) A tervezési területen lévő valamennyi ingatlannal (telkek, lakóépületek) rendelkezni jogosultnak (tulajdonos, haszonélvezeti joggal rendelkező) a terv megvalósításával szükségessé váló, jogszabály alapján az Önkormányzatot terhelő kisajátítási és/vagy korlátozási kártalanításról való, teljes bizonyító erejű (közjegyző előtt aláírt) okiratba foglalt lemondó nyilatkozatát beszerzi és átadja az Önkormányzat részére a területre vonatkozó településrendezési terv módosítását megelőzően.

A lemondó nyilatkozatnak tartalmaznia kell, hogy a tulajdonos, haszonélvezeti jog jogosultja:

- hozzájárul ahhoz, hogy az e szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését az önkormányzat jegyzője kezdeményezze az ingatlanügyi hatóságnál.

- kötelezettséget vállal arra, hogy az 1./ pont szerinti tervezési területen a tulajdonában álló ingatlanok elidegenítése esetén – a Ptk. szerinti tájékoztatási kötelezettsége részeként – vevőt tájékoztatja ezen szerződésben foglaltak tartalmáról, és azt a megkötendő jogügylet részévé teszi, különös tekintettel a még nem teljesült valamennyi kötelezettségre.”

A Célmegvalósító a Szerződésben vállalt kötelezettségeit a b) pont választásával teljesíti. A lemondó nyilatkozatokat tartalmazó okiratok az előterjesztés 4. számú mellékletét képezik.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen 38. vrk, Balmazújvárosi út – Köntösgátsor utca – Bartók Béla út – Tócsa csatorna által határolt telektömb területét érintően a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001.(VI.21.) Kh. határozatot, továbbá a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendeletet a határozati javaslat, illetve a rendelet-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, figyelemmel a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdésére

1./ módosítja 2014. május 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 Debrecen 38. vrk, Balmazújvárosi út – Köntösgátsor utca – Bartók Béla út – Tóció csatorna által határolt telektömb területén található 17248 és 17255 hrsz-ú telkek kereskedelmi gazdasági zóna (Gk) felhasználású területrésze kiterjesztésre kerül, a védelmi rendeltetésű erdő zóna (Ev) terület csökkentésével a Tóció csatorna védőterületének biztosítása mellett.

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

Határidő: 2014. május 1.

Felelős: a főépítész

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

Debrecen, 2013. december 12.

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 és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze,
Tiszántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási szerve,
Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége,
Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Építésügyi és 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,
HM 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.) 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 (a továbbiakban: R.) a következő 79/I. §-sal egészül ki:

„79/I. §

Debrecen 38. vrk, Balmazújvárosi út – Köntösgátsor utca – Bartók Béla út – Tóció csatorna által határolt telektömb területére vonatkozó sajátos előírások:

A telken belüli védelmi célú fásítási kötelezettség területén a fa, cserje és gyepszintből álló 3 szintes növényállományt a tájjellegnek, valamint a talajadottságoknak megfelelően kell megválasztani. 10 m²-re számítva 1-1 darab nagy, közepes és kis lombkoronájú fa telepítendő. Ezen területen építményt elhelyezni nem lehet.”

2. §

A R.1. számú melléklete a Debrecen, 38. vrk. Balmazújvárosi út – Köntösgátsor utca – Bartók Béla út – Tóció csatorna által határolt telektömb területére vonatkozóan az [1. melléklet](#) szerint módosul.

3. §

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

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Kósa Lajos
polgármester