

## 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, 39.vrk., 0368 hrsz-ú út - 0379/2 hrsz-ú út - 0367/56 hrsz-ú - 0367/42 hrsz-ú - 0367/43 hrsz-ú - 0367/44 hrsz-ú - 0367/45 hrsz-ú - 0367/46 hrsz-ú - 0367/47 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területre vonatkozóan

**Iktatószám:**

TERV00808-/2013

**Ügyintéző:**

Kovács László  
Dr. Farkas Róbert

**Feladatot jelent:**

Kósa Lajos polgármester  
  
Pajna Zoltán alpolgármester  
  
Sziki Gyula  
Várostervezési Osztály vezetője  
  
Áts László  
Műszaki Osztály vezetője részére

**Véleményező bizottságok:**

Községi  
Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

**Törvényességi véleményezés ideje:**

2013.12.05.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:**

Dr. Dobi Csaba

**Mellékletek:**

[Állami Főépítész szakmai véleménye](#)  
[Hatályos szabályozási terv kivonata](#)  
[TR/sz. törzsszámú szabályozási tervlap](#)

	<a href="#">Hatályos településszerkezeti terv kivonata</a>
	<a href="#">TR/szt. törzsszámú módosított településszerkezeti tervlap</a>
	<a href="#">Célmegvalósító nyilatkozata</a>

## **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) módosításának egyeztetési eljárása a Debrecen, 39.vrk., 0368 hrsz-ú út - 0379/2 hrsz-ú út - 0367/56 hrsz-ú - 0367/42 hrsz-ú - 0367/43 hrsz-ú - 0367/44 hrsz-ú - 0367/45 hrsz-ú - 0367/46 hrsz-ú - 0367/47 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területre vonatkozóan.

A DIPA Debreceni Ipari Park Akadémia Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft. (képviseli: Csukás Endre ügyvezető) célmegvalósító, valamint DMJV Önkormányzata között létrejött településrendezési- és tervezési szerződés (Szerződés) alapján indult el a fenti területet érintő településszerkezeti terv, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.

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

**A településrendezési eszközök módosításának célja a Határ úti ipari park területének bővítése. A településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával a 0368 hrsz-ú út - 0379/2 hrsz-ú út - 0367/56 hrsz-ú - 0367/42 hrsz-ú - 0367/43 hrsz-ú - 0367/44 hrsz-ú - 0367/45 hrsz-ú - 0367/46 hrsz-ú - 0367/47 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt tömbben található, jelenleg különleges bányászati (Kb) és mezőgazdasági tanyás (Mt) területek egyéb ipari gazdasági területként (Ge) kerülnek hasznosításra és beépítésre. A módosítással érintett terület nagysága cca. 23,13 ha.**

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet (DÉSZ) szabályozása a településszerkezeti terv módosításával összhangban változik.

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A módosítás összhangban áll az önkormányzat és az érintett ingatlan tulajdonos érdekével, és megalapozza a területek fejlesztését, bővítését. A módosítás az Önkormányzat költségvetése számára többlet terhet nem jelent, mivel annak 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 módosítás költségei és az azt követően szükségessé váló ingatlan nyilvántartási – adminisztrációs – átvezetések költségei 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 a terület fejleszthetőségét.

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

A módosítás követően a településrendezési eszközök végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak, és az Önkormányzat számára plusz költségeket nem jelentenek.

A településrendezési eszközök módosítása kapcsán a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése alapján a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája a környezeti vizsgálat örökségvédelmi hatástanulmány munkarészeként, míg a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a környezeti vizsgálat elkészítését kérte. Tekintettel az eltérő véleményre, az eltérő vélemények tisztázása érdekében fenti rendelet 5. § (1) bekezdésében foglaltak szerint egyeztető tárgyalás összehívására került sor.

Az egyeztető tárgyaláson az a megállapodás született, hogy a tervezett módosítások során a környezeti vizsgálatot nem szükséges elkészíteni azzal, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány a rendezési tervek egyeztetési dokumentációjának alátámasztó munkarészeként - a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája kérésének megfelelően - elkészítésre kerül.

Fentiek alapján a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága 44/2012. (VII. 27.) KVFB határozatában – figyelembe véve az egyeztető tárgyalás eredményét, illetve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartotta indokoltnak, míg az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését indokoltnak tartotta az érintett területre. Ennek megfelelően a hatástanulmányt a célmegvalósító elkészíttette, mely az egyeztetési dokumentáció részeként Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodájának megküldésre került.

A rendezési terv 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 okot adó vélemény a fenti szervektől nem érkezett.

A véleményezési eljárás végén a tervanyagot a véleményezésben érdekelt államigazgatási szervek észrevételével együtt szakmai véleményezés céljából megküldtük a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze részére. A HBD/02/263-4/2013. számú szakmai vélemény 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 honlapján közzétettük.

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

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

*„4./ 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 ingatlan (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 okiratba foglalt lemondó nyilatkozatát beszerzi és átadja az Önkormányzat részére a területre vonatkozó helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását megelőzően. A lemondó nyilatkozatban a tulajdonosnak, haszonélvezeti jog jogosultjának kötelezettséget kell vállalnia a 6./ pontban foglaltak teljesítésére.”*

**A tervezési területen lévő ingatlanok - a 0367/3 hrsz-ú ingatlan kivételével - a Célmegvalósító**

**tulajdonában állnak. A Célmegvalósító az előterjesztés mellékleteként csatolt okirattal igazolta a b) pontban foglaltak teljesítését.**

Az előadottak figyelembe vételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 39.vrk., 0368 hrsz-ú út - 0379/2 hrsz-ú út - 0367/56 hrsz-ú - 0367/42 hrsz-ú - 0367/43 hrsz-ú - 0367/44 hrsz-ú - 0367/45 hrsz-ú - 0367/46 hrsz-ú - 0367/47 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területre vonatkozóan 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 szabályzási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendeletet a határozati javaslat, illetve a rendelet-tervezet szerint módosítani szíveskedjen.

### **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 a 9/B. § (2) bekezdésének a) pontja alapján, figyelemmel a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdésére

1./ módosítja 2014. január 20. 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, 39.vrk., 0368 hrsz-ú út - 0379/2 hrsz-ú út - 0367/56 hrsz-ú - 0367/42 hrsz-ú - 0367/43 hrsz-ú - 0367/44 hrsz-ú - 0367/45 hrsz-ú - 0367/46 hrsz-ú - 0367/47 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területen belül található 0367/5, 0367/7, 0367/25, 0367/59, 0367/60, 0367/61, 0367/62 hrsz-ú ingatlanok egésze, illetve a 0367/56 hrsz-ú ingatlan középső és keleti része különleges bányászati területről (Kb) egyéb ipari gazdasági (Ge) terület-felhasználásra változik, továbbá a 0367/61 hrsz-ú ingatlan mezőgazdasági tanyás (Mt) területről egyéb ipari gazdasági (Ge) terület-felhasználásra változik.

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

**Határidő:** 2014. január 20.

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2013. december 2.

**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 Építészakamara, 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.) 47. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A sajátos előírások hatálya Debrecen, Kishegyesi út - Határ út - 17118/11 hrsz-ú út - belterületi határ - 0379/2 hrsz-ú út – beépítésre szánt terület határa - 0368 hrsz-ú út - Kishegyesi út - belterületi határ - 17119/64 hrsz-ú út által határolt területre terjed ki.”

## 2. §

A R. 1. számú melléklete a Debrecen, 39.vrk., 0368 hrsz-ú út - 0379/2 hrsz-ú út - 0367/56 hrsz-ú - 0367/42 hrsz-ú - 0367/43 hrsz-ú - 0367/44 hrsz-ú - 0367/45 hrsz-ú - 0367/46 hrsz-ú - 0367/47 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek út által határolt területre vonatkozóan az [1. melléklet](#) szerint módosul.

## 3. §

Ez a rendelet 2014. január 20. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal  
jegyző

Kósa Lajos  
polgármester