

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, 37. számú városrendezési körzet 17191/15 hrsz-ú út – a területet keletről határoló gyűjtőút – 17211 hrsz-ú Házgyár utca – 17189/62 hrsz-ú út és a 17189/65 hrsz-ú vasútterület, valamint a 17189/69 hrsz-ú út által határolt területre vonatkozóan
Iktatószám:	
	68661-/2012
Ügyintéző:	
	Nagyhaju Attila Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Kósa Lajos polgármester Pajna Zoltán alpolgármester Sziki Gyula Várostervezési Osztály vezetője Áts László Műszaki Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Közygűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2013. március 19.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Dobi Csaba

Mellékletek:

- | |
|--|
| TR/szt. szerkezeti tervlap (határozattervezet melléklete) |
| Hatályos településszerkezeti terv (előterjesztés 1. számú melléklete) |
| Nyilatkozat (előterjesztés 4. számú melléklete) |
| TR/sz. szabályozási tervlap (rendelettervezet melléklete) |
| IX-D-02/122-10/2012 Állami Főépítész szakmai véleménye (előterj. 3. sz. melléklet) |
| Hatályos szabályozási terv (előterjesztés 2. számú melléklete) |

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 124/2001.(VI.21.) Kh. határozattal megállapított településszerkezeti terve szerint a Debrecen, 37. számú városrendezési körzet 17191/15 hrsz-ú út – a területet keletről határoló gyűjtőút – 17211 hrsz-ú Házgyár utca – 17189/62 hrsz-ú út és a 17189/65 hrsz-ú vasútterület, valamint a 17189/69 hrsz-ú út által határolt területrésze jelentős részben beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági terület, kis részben beépítésre nem szánt vasúti közlekedési terület.

A SOFÉM Kereskedelmi, Szolgáltató és Feldolgozó Korlátolt Felelősségű Társaság mint célmegvalósító, a Lengyel Építész Műterem Korlátolt Felelősségű Társaság, mint tervező, valamint DMJV Önkormányzata között létrejött településrendezési- és tervezési szerződés (Szerződés) alapján indult el a fenti terület érintően a településszerkezeti terv, 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:

Az egyéb ipari-gazdasági (Ge) terület-felhasználás, igazodva a környezetében lévő terület-felhasználásokhoz - a beruházói igényeket is figyelembe véve - változatlan maradna. A **módosítás lényegi eleme a 17189/65 hrsz-ú ingatlant érinti, melynek egy része továbbra is vasúti közlekedési terület (Köv) marad, míg a másik része egyéb ipari-gazdasági célú (Ge) területfelhasználásra módosul.**

A DÉSZ szabályozása a településszerkezeti terv módosításával összhangban változik.

A hatályos szabályozási tervben rögzített **övezeti kód - Ge 612964(NYI) - változatlan marad**, csak a **sajátos előírás kerül kiegészítésre** a rendelettervezetben rögzítetteknek megfelelően.

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 alábbiakról 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 területhasználát 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 korlátozza 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 Környezetvédelmi- és Városfejlesztési Bizottsága** a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről szóló **71/2011. (XI.22.) 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 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-02/122-10/2012** számú végleges szakmai véleményében a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és helyi építési szabályzat vonatkozásában szakmai véleményét az alábbiak szerint adta meg:*

*A településrendezési eszköz tárgyi módosítását – figyelemmel az Étv. 9.§ (3) szerinti véleményezési eljárás eredményére is – **nem kifogásolom** az alábbi megjegyzéssel:*

„-a településszerkezeti tervlapokon jelölni kell a tervezett területfelhasználási változással járó fejlesztési területeket”

A fenti iktatószámú szakmai véleményben rögzített észrevétellel kapcsolatban tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a szerkezeti terv leírása és az alátámasztó munkarész is tartalmazza a módosítás jellegét és mértékét. Emellett a tervező a záradékoláskor kiegészíti a dokumentációt az úgynevezett változások tervlapja elnevezésű tervlappal.

Az észrevétel a tervezett módosítást nem befolyásolja, a korábbi munkarészek továbbra is tartalmazzák szövegesen az észrevételnek megfelelő kiegészítést.

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

A településszerkezeti terv, a 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 nem 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, hasznélvezeti 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, hasznélvezeti 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 II.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 kívánja teljesíteni az alábbiak szerint:

1./ Mivel a tervezési területen lévő ingatlanok tulajdonosai semmilyen kötelezettséget nem hajlandóak vállalni, a lemondó nyilatkozatokat a Célmegvalósító nem tudja beszerezni.

2./ Az előterjesztés mellékleteként csatolt nyilatkozatban csak a Célmegvalósító nyilatkozik kötelezettségvállalásról, amely azonban a saját tulajdonában lévő ingatlanon túl, valamennyi a tervezési területen lévő ingatlanra is vonatkozik.

3./ A Célmegvalósító a közgyűlés döntéséig beszerezi azon külön nyilatkozatot, amelyben a tervezési területen lévő ingatlanok tulajdonosai (kivéve az önkormányzati tulajdonú / 17191/16, 17191/17 hrsz/ és a Célmegvalósító tulajdonában lévő további /17/189/64, 17189/68, 17189/73, 17189/74, 17189/75 hrsz/ ingatlanokat) tudomásul veszik a Célmegvalósító nyilatkozatát és a tervezett szabályozási terv módosítását.

4./ Az okiratot nem közjegyző előtt aláírt okiratként, hanem ügyvéd által ellenjegyzett formában nyújtotta be.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 37. számú városrendezési körzet 17191/15 hrsz-ú út – a területet keletről határoló gyűjtőút – 17211 hrsz-ú

Házgyár utca – 17189/62 hrsz-ú út és a 17189/65 hrsz-ú vasútterület, valamint a 17189/69 hrsz-ú út által határolt területre vonatkozóan a 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.

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 2013. május 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, 37. számú városrendezési körzet 17191/15 hrsz-ú út – a területet keletről határoló gyűjtőút – 17211 hrsz-ú Házgyár utca – 17189/62 hrsz-ú út és a 17189/65 hrsz-ú vasútterület, valamint a 17189/69 hrsz-ú út által határolt területrészen belül a 17189/65 hrsz-ú ingatlan egy része csökkentett mértékben továbbra is vasúti közlekedési terület (Köv) marad, míg a másik része növelt mértékben egyéb ipari-gazdasági célú (Ge) területfelhasználásra módosul.

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. március 18.

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**

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 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 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

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.) 44. §-a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A 17191/15 hrsz-ú út – a területet keletről határoló gyűjtőút – 17211 hrsz-ú Házgyár utca – 17189/62 hrsz-ú út és a 17189/65 hrsz-ú vasútterület, valamint a 17189/69 hrsz-ú út által határolt területen:

- a) a vasút terület (Köv - iparvágányok) mentén lévő egyéb ipari gazdasági (Ge) zónában az építmények előkert nélkül is elhelyezhetők;
- b) amennyiben a gazdasági tevékenység technológiájához szükséges építménymagasság indokoltá teszi, a Főépítész előzetes véleményezésével az építménymagasság vonatkozó előírásától egy építménymagassági kóddal nagyobb mértékben el lehet térni.”

2.§

A R. 1. sz. melléklete a Debrecen, 37. számú városrendezési körzet 17191/15 hrsz-ú út – a területet keletről határoló gyűjtőút – 17211 hrsz-ú Házgyár utca – 17189/62 hrsz-ú út és a 17189/65 hrsz-ú vasútterület, valamint a 17189/69 hrsz-ú út által határolt tömbre vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

3.§

E rendelet 2013. május 1. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Kósa Lajos
polgármester