

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	China Tibor főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosítása Debrecen, Mikepércsi út (47. sz. főút) – Repülőtéri déli bekötő út (481. sz. főút) – Debrecen Nagykereki vasúti mellékvonal (106. sz. vasútvonal) – Repülőtér által határolt területre vonatkozóan
Iktatószám:	
	TERV-77739/2018
Ügyintéző:	
	Dr. Farkas Róbert, Nagyhaju Attila
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Sziki Gyula Főépítési Iroda vezetője Beregszászi Zsolt Műszaki Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Közgyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2018.06.21
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Bara Ede

Mellékletek:	
	Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

I./

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy befejeződött a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 42/A. §-a szerinti állami főépítési eljárása a Debrecen, Mikepércsi út (47. sz. főút) – Repülőtéri déli bekötő út (481. sz. főút) – Debrecen Nagykereki vasúti mellékvonal (106. sz. vasútvonal) – Repülőtér által határolt - területére vonatkozóan.

A módosítás csak a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási tervben (a továbbiakban: DÉSZ) a Debreceni Déli Ipari Park területére (DI) vonatkozó sajátos előírást érinti.

A sajátos előírás kiegészítésével érintett terület: a 0503/34 hrsz-ú ingatlan.

A módosítás indoka és célja

A DÉSZ 48. §-a sajátos előírást rögzít területrészt érintően, és ezen előírás kiegészítésre kerül sor, mely a nem fő rendeltetésű épületek telepítése esetén történő oldalkert méretének meghatározására irányul.

Indokolás: A fő rendeltetésű épületek mellett a terület sajátosságából adódóan kiszolgáló épületek is megjelennek a területrészt érintően, és ezen építmények oldalkerti sáv felé történő elhelyezése esetén az oldalkertek méretére vonatkozó előírást, a figyelembe vehető oldalkert méretet pontosítani szükséges.

A módosítás lényegi elemei

A debreceni déli gazdasági övezet terület részére meghatározott különleges repülőtéri fejlesztési - ipari, logisztikai - terület (Kril) területfelhasználás, valamint a helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben rögzített rendeltetési zóna (különleges repülőtéri fejlesztési - ipari, logisztikai - zóna (Kril)) és az azon belüli építési övezeti kódok nem változnak a módosítással.

A debreceni Déli Gazdasági Övezetben található 0503/34 helyrajzi szám alatti ingatlanon a Continental Automotive Hungary Kft. egy új korszerű üzem megvalósítását tervezi. A beruházással érintett telek építési övezeti kódja Kril (612Y78 DI), ahol szabadon álló beépítési módban helyezhetők el építmények, 60%-os beépíthetőséggel, míg az irányadó legnagyobb építménymagasság 25 méter.

Az oldalkert minimális méretét az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) felhatalmazása alapján a DÉSZ 28/C. § (11) bekezdése szabályozza, mely kimondja, hogy amennyiben a sajátos előírás eltérően nem rendelkezik, az oldalkert minimális mérete nem lehet kevesebb szabadonálló építési hely szerinti beépítési módban, sem az övezetre előírt maximális építménymagasság, illetve az adott oldalkert felé néző tényleges homlokzat magasság felénél, sem pedig 3,00 méternél.

A funkciókhoz illeszthetően indokolt, hogy részletesebb szabály kerüljön bevezetésre a telektömb gazdasági funkcióhoz jobban igazodó, esetenként a technológiát optimálisan követhetővé tévő használhatósága érdekében.

A fentiekre figyelemmel a fő rendeltetésen kívüli építmények tekintetében (*épületek raklap tároló, energiaközpont és spinkler központ telepítése*) az oldalkertre vonatkozóan az OTÉK egyes előírásaitól való eltérés iránti kérelemmel fordultunk az állami főépítészhez, mely kérelem indoka a következő:

A szomszédos telek jelenleg beépítetlennek tekinthető, annak megvásárlására a 0503/34 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának vételi joga van, a tervezetthez hasonló gyártó-üzemi célú hasznosításra. A telek tulajdonosa által elkészített tervek kialakult állapotnak tekinthetőek a telektömbön belül.

A tervezett telephely fő rendeltetése gyártó üzem, raktár, irodaház épületegyüttes. Ezen épületegyüttes elhelyezése jelentősen nagyobb elő-, oldal- és hátsókert mérettel készült, mint amit országos előírások előírnak.

Jelen tervezési folyamatban a fő rendeltetést kiszolgáló építmények tekintetében az oldalkertre néző rendeltetések a következők: raklap tároló, energiaközpont és spinkler központ. Ezen épületek lényegesen kisebb építménymagassági értékekkel rendelkeznek, így ezen funkciók telepítése közelebb áll az oldalhatárhoz, mint az előírt maximális építménymagasság fele, azaz 12,5m. (Debrecenben a gazdasági övezetekre nincs minimális építménymagassági szabály meghatározva).

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal állami főépítésze a **HB/01-ÁF/00233-8/2018.** számú záró szakmai véleményében elfogadta a kérelmet és megadta az OTÉK alóli felmentést tárgyi ügyre vonatkozóan, az alábbiak szerint:

A Debrecen Különleges repülőtéri, fejlesztési ipari, logisztikai területen a Kril 612Y78 DI építési övezeten belül a 0503/34 hrsz.-ú területen

- fő rendeltetésen kívüli kiszolgáló funkciójú és legfeljebb közepes tűzrendészeti kockázati osztályú épületek elhelyezése esetén az OTÉK 35. § (3) bekezdés a) pontja szerinti oldalkert legkisebb méretének 6,0 méterre történő csökkentéséhez hozzájárult, azonban a 7,5 métert a tényleges oldalkertre néző homlokzatmagasság nem haladhatja meg.
- fő rendeltetésen kívüli kiszolgáló funkciójú és magas tűzrendészeti kockázati osztályú épületek elhelyezése esetén az OTÉK 35.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti oldalkert legkisebb méretének 10,0 méterre történő csökkentéséhez hozzájárult, azonban a 12,5 métert a tényleges oldalkertre néző homlokzatmagasság nem haladhatja meg.

II./

A tárgyi módosítás kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti véleményezők nem tartották indokoltnak a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti, a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárást lefolytattuk, és **a megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a módosítást, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokolttá tenné.**

A fentiek alapján a **Közigyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 44/2018. (VI. 20.) KVFB határozatában** – figyelembe véve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartotta indokoltnak az érintett területre.**

III./

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 Közigyűlést tájékoztatni kell.

A 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 módosítással többletteleher nem jelentkezik az Önkormányzat számára.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosítás eredményeként a területhasználat és a környezet-igénybevétel nem változik, a szabályozási elemek és a környezetvédelmi jogszabályok alkalmazása alapján biztosítható a kockázatmentes, biztonságos ingatlanhasználat. Jelen módosítás nem változtatja meg a környezet alapterhelését, azaz nem veszélyezteti 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 fejlesztés megvalósíthatóságának megalapozását szolgálja a jelen módosítás. A már meglévő adottságokhoz igazodó fejlesztés elmaradása ezen folyamatok erősödése ellen hathat.

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

A módosítást követően a településrendezési eszköz végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közigyűlésének a településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Szabályzat) alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet 29. §-ban foglaltak szerinti partnerségi egyeztetés is.

A Szabályzatban leírtaknak megfelelően a város honlapjára feltöltött állami főépítész dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban **2018. június 11-től 2018. június 19-ig volt**

lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvételi szándékot, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben.

Ezen időszak alatt partnerként senki nem jelezte részvételi szándékát a véleményezési eljárásban.

A Szabályzat 4. § (4) bekezdésében foglaltak szerint amennyiben az állami főépítési eljárásban, a partnerek részéről nem érkezik észrevétel, javaslat, az Önkormányzat főépítésze – partnerségi egyeztetés lezáró döntésként – ennek tényét írásban rögzíti, és ez esetben bizottsági döntésre nincs szükség. **A partneri egyeztetésről készült főépítési nyilatkozat a végső szakmai véleménykérő dokumentáció melléklete volt.**

A Szabályzat 4. § (5) bekezdésében foglaltak szerint állami főépítési eljárás esetén a főépítész döntése (jelen esetben nyilatkozta) feltöltésre kerül a honlapra. **A döntés közzététele ennek megfelelően megtörtént.**

A Korm. rendelet 42/A. §-a alapján a kidolgozott tervet, az egyes eljárások során keletkező iratanyagot, illetve az ehhez kapcsolódó bizottsági döntéseket, a partnerségi egyeztetésről szóló főépítési nyilatkozatot végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

A fentiek figyelembevételével a Kormányhivatal a **HB/01-ÁF/00233-8/2018.** számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszköz módosítása ellen kifogást nem emelt.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy az állami főépítési eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszköz a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdésének c) pontja szerint leghamarabb az elfogadást követő napon léptethető hatályba.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, Mikepércsi út (47. sz. főút) – Repülőtéri déli bekötő út (481. sz. főút) – Debrecen Nagykereki vasúti mellékvonal (106. sz. vasútvonal) – Repülőtér által határolt – területre a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet a rendelettervezet szerint módosítani szíveskedjen.

Debrecen, 2018. június 18.

China Tibor
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2018. (.....) 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 28. § (1) bekezdésében és 42/A. § (4) 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. rendelet 48. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A 0503/34 hrsz-ú területen a fő rendeltetésen kívüli kiszolgáló funkciójú és legfeljebb közepes tűzrendészeti kockázati osztályú épületek elhelyezése esetén az OTÉK 35. § (3) bekezdés a) pontja szerinti oldalkert legkisebb mérete 6,0 méter, azonban az oldalkertre néző homlokzatmagasság nem haladhatja meg a 7,5 métert.

A fő rendeltetésen kívüli kiszolgáló funkciójú és magas tűzrendészeti kockázati osztályú épületek elhelyezése esetén az OTÉK 35. § (3) bekezdés a) pontja szerinti oldalkert legkisebb mérete 10,0 méter, azonban az oldalkertre néző homlokzatmagasság nem haladhatja meg a 12,5 métert.”

2. §

Ez a rendelet 2018. június 29. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Dr. Papp László
polgármester