

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	China Tibor főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI.21.) Kh. határozat, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet módosítása a Debrecen, Mikepércsi út (47.sz. főút)– Repülőtéri déli bekötő út (481.sz.főút) – Debrecen Nagykereki vasúti mellékvonal (106.sz. vasútvonal) – Repülőtér által határolt terület részére vonatkozóan
Iktatószám:	
	TERV-70599-/2015
Ügyintéző:	
	Sass Ádám Lehel Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Sziki Gyula Főépítész Iroda vezetője Laskai Mihály Műszaki Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Községi Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2015. június 17.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

Mellékletek:

- | |
|---|
| TR/sz rajzszámú szabályozási tervlapok (külterület) (rendelet tervezet 2. melléklete) |
| TR/sze rajzszámú településszerkezeti tervlap (határozati javaslat melléklete) |
| hatályos településszerkezeti tervlap kivonata (előterjesztés 1. számú melléklete) |
| állami főépítész szakmai véleménye (előterjesztés 4. számú melléklete) |

	<u>TR/sz rajzszámú szabályozási tervlapok (belterület) (rendelet tervezet 1. melléklete)</u>
	<u>hatályos külterületi szabályozási tervlapok kivonata (előterjesztés 3. számú melléklete)</u>
	<u>hatályos belterületi szabályozási tervlapok kivonata (előterjesztés 2. számú melléklete)</u>

Tisztelt Közgyűlés!

Befejeződött Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI.21.) Kh. határozat, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet módosításának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) 42. §-a szerinti tárgyalásos 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 területre vonatkozóan.

A Debrecenben megvalósuló ipari telephely kialakításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről a Kormány a 75/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 2. mellékletében határozott, azaz a **Debreceni Déli Ipari Parkkal kapcsolatos fejlesztés nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás.**

A módosítások összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A településszerkezeti tervmódosítás javaslata területfelhasználás szintjén:

- - az érintett terület jelentős területrészen rögzített egyéb ipari gazdasági terület (Ge),
 - az északi terület (0493/2, 0493/9, 0493/12, 0493/20, 0493/33, 0493/58, 0493/59, 0493/78, 0493/79 hrsz-ú ingatlanok) különleges honvédelmi terület (Kho),
 - az észak-nyugati 0493/65 hrsz-ú ingatlan különleges közlekedési célú terület (Kkö)
 - a jelenlegi nyomvonalon rögzített Kondoros-csatorna egyéb rendeltetésű terület (Egy) és a két oldalán, továbbá a 47.számú főút nyugati oldalán rögzített erdő terület (E),
 - a tervezési terület déli oldalán lévő mezőgazdasági tanyás terület (Mt) valamint
 - a mezőgazdasági korlátozott használatú terület (Mk)
- - területfelhasználás különleges egyéb beépítésre szánt terület kategóriába sorolt **különleges repülőtéri fejlesztési - ipari, logisztikai - terület (KrIl)** területfelhasználásra változik.
- - a Kondoros-csatorna új nyomvonalát érintően a javarészt egyéb ipari gazdasági terület (Ge), míg a kisebb területrészekeken meghatározott erdő terület (E) és mezőgazdasági korlátozott használatú terület (Mk) területfelhasználás
 - a 47. számú főúttal és a 481. számú déli repülőtéri bekötő úttal párhuzamos medervonalon egyéb rendeltetésű terület (Egy),
 - az azt kísérő védelmi kezelési funkciót ellátó terület esetében pedig zöldterület (Z) területfelhasználásra változik.

A szabályozási tervmódosítás javaslata szintjén:

A kialakuló egybefüggő övezet **repülőtéri fejlesztési - ipari, logisztikai - zóna (KrIl)** jelöléssel és **612X58(DI)** övezeti kóddal kerül rögzítésre. A "KrIl" betűjel egyéb különleges beépítésre szánt területet jelöl, ahol az egyedi meghatározáshoz a funkció a repülőtéri fejlesztési - ipari, logisztikai - zónának felel meg. Ezen különleges övezet létrehozása egyrészt a repülőtéri fejlesztés, másrészt az ipari és logisztikai funkció együttes megjelenésének igényével, harmadrészt a terület telekméretének

egyedi, eddigi szabályoktól eltérő léptékével magyarázható.

Az építési övezeti kód további részletezése:

- első szám (6) az építészeti karakter: egyéb
- második szám (1) nem kialakult kategória
- harmadik szám (2) beépítési mód: szabadonálló-általános
- negyedik szám (X) a megengedett legkisebb építési telek nagysága: sajátos előírásban rögzített,
- ötödik szám (5) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke %: 40
- hatodik szám (8) a megengedett legnagyobb építmény-magasság: 20,0-25,0 m, melynek alsó határa nem kötelező szabályozási elem
- (DI) a tervezési területre vonatkozó sajátos előírások

A zöldfelület minimális mértéke 40%.

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A tervezési területet, mint nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházási célterület a város és a térség társadalmi-gazdasági központi szerepét erősíti közép- és hosszútávon. A településrendezési eszközök végrehajtásával az érintett repülőtéri fejlesztési - ipari, logisztikai terület közösségi értéként nagyobb léptékű gazdaságfejlesztési és ebből következtethetően jelentős munkaerő piaci értéket képviselhet.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A jelenlegi területfelhasználáshoz képest kismértékű a beépítésre szánt, különleges célú területfelhasználás változás, ezért összességében országos és helyi természeti érdeket, értéket, helyi védettséget nem sért a módosítás. A pontos környezeti érdekek meghatározása csak a konkrét fejlesztés környezeti hatásvizsgálatában tárható fel, ugyanakkor a megvalósuló gazdaságfejlesztés a város lakókörnyezetét nem veszélyezteti és használatát nem korlátozza, ha a rendelkezésre álló területen a telepítések a környezeti kibocsátási határértékek figyelembevételével valósulnak meg, melyre a területméret lehetőséget biztosítja.

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 településrendezési eszközök módosításának elmaradása esetén a tervezett nagyléptékű gazdaságfejlesztési beruházások és a város térségi szerepének növelése nehezebben, hosszabb időtávlatban valósítható meg.

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

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

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti, a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárást lefolytattuk, a megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a módosításokat, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokoltá tenné. Fentiek alapján a *Közügyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága 34/2015. (VI. 27.) KVFB határozatában – figyelembe véve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartotta indokoltnak az érintett területre.*

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 102/2013. (V.30.) határozattal elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzata előírásai alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet 29. §-a szerinti partnerségi egyeztetés. A Szabályzatban leírtaknak megfelelően a város honlapjára feltöltött előzetes tájékoztatósi dokumentációval kapcsolatban 2015. április 20-tól és 2015. május 11-ig volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvétel szándékát, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben. Ezen időszakok alatt *senki sem jelezte annak szándékát, hogy a partnerségi egyeztetés keretén belül részt kíván venni a módosítások egyeztetési eljárásában, így ennek hiányában véleményező partner(ek) nem került(ek) bevonásra.*

Tekintettel arra, hogy a **módosítás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy** tárgyát képező repülőtéri fejlesztési - ipari, logisztikai terület kialakítása miatt indokolt, a Korm. rendelet 32. § (6) bekezdésének a) pontja alapján **tárgyalásos egyeztetési eljárás került lefolytatásra.**

Fentiek okán a területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációja a Kormányhivatal részére végső szakmai véleményezés céljából került megküldésre, amely a Korm. rendelet 42. §-ában rögzítettek alapján egyeztető tárgyalást hívott össze valamennyi – jogszabály által meghatározott – érintett szervek bevonásával. Az egyeztető tárgyaláson megjelent szervek, illetve meg nem jelent, de válaszevelet küldők egyike sem emelt kifogást a tervezett módosítás ellen.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy a tárgyalásos eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszközök - így a jelen előterjesztés tárgyát képező dokumentumok is - a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdésének c) pontja szerint **az elfogadásukat követő napon hatályba léptethetők**. Erre tekintettel a rendelet-tervezetet a kihirdetését követő napon javaslom hatályba léptetni.

A településrendezési eszközök kidolgozásához beszerzett előzetes tájékoztatások figyelembe vételével kidolgozott tervet, illetve az egyes – a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet és a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet szerinti – eljárások során keletkező iratanyagot végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

A Kormányhivatal a HBD/02/00137-17/2015. számú szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszközök módosítása ellen nem emelt kifogást azzal, hogy a helyi építési szabályzatot érintően megjegyzéseket fűzött. Ennek megfelelően pontosítottuk a vonatkozó szövegrészeket az alábbiak szerint:

- a rendelet-tervezetben aktualizálásra kerültek a véleményezésben résztvevő államigazgatási szervek megnevezései,
- a rendelet-tervezet 1. §-ában a "beruházások" kifejezés helyett "építmények" kifejezést rögzítettünk (telephely megvalósítására vonatkozó rendelkezésrészek törlése mellett),
- a rendelet-tervezet 2. §-ában a (10) bekezdés vonatkozásában az előkertben elhelyezhető építmények szabályozását a megjegyzés figyelembe vételével rögzítettük.

Az előterjesztés szerkezeti elemei:

- 1./ Előterjesztés szöveges része, amelyben a módosítás indoka és az egyeztetési eljárás lényeges vonatkozásai kerültek rögzítésre.
- 2./ Határozati javaslat, amely a településszerkezeti terv módosításának leírását tartalmazza.
- 3./ Határozati javaslat melléklete, amely az elfogadásra javasolt településszerkezeti tervlap (1 db - változások lapja).
- 4./ Rendelettervezet, mely új zóna különleges repülőtéri fejlesztési - ipari, logisztikai - zóna (Kríl) rögzítést, valamint a meglévő helyett módosított sajátos előírásokat tartalmaz, továbbá a terület vonatkozásában a jelmagyarázat változásával belterületi szabályozási tervlapok módosítását (10 db szelvény) foglalja magába és - külterületet is érintő - újakat (2 db szelvény) állít fel.
- 5./ Hatályos településszerkezeti tervlap kivonata (1 db) és területfelhasználás változás tervlapja (1 db).
- 6./ Hatályos belterületi szabályozási tervlapok jelmagyarázattal (12 db szelvény).

A Jelmagyarázatban a Területi jellegű szabályozási elemek 8. sora változik (kerül pontosításra) hangsúly áthelyezéssel oly módon, hogy az "Általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hátsóker (telek valamilyen okból nem beépíthető része)" szöveg helyébe az alábbi megjelölés kerül: "A telek valamilyen okból nem beépíthető része/általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hátsóker".

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 vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI.21.) Kh. határozatot, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendeletet a 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

1./ módosítja 2015. június 26. 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, Mikepércsi út (47.sz. főút)– Repülőtéri déli bekötő út (481.sz.főút) – Debrecen Nagykereki vasúti mellékvonal (106.sz. vasútvonal) – Repülőtér által határolt területen belül található ingatlanok terület-felhasználása a 2./ és 3./ pontokban foglaltak szerint változik.

2./ A beépítésre szánt területeken:

- egyéb ipari gazdasági területből különleges repülőtéri fejlesztési - ipari, logisztikai - terület (egyéb különleges terület)(426,85+19,11ha), egyéb rendeltetésű (vízgazdálkodási) terület (2,48ha), zöldterület (1,2+1,7ha) és általános közlekedési terület (0,013ha);
 - különleges közlekedési területből különleges repülőtéri fejlesztési - ipari, logisztikai - terület (egyéb különleges terület)(49,11ha);
 - különleges honvédelmi célú területből különleges repülőtéri fejlesztési - ipari, logisztikai - terület (egyéb különleges terület)(25,83ha)
- területfelhasználás kerül rögzítésre.

3./ A beépítésre nem szánt területeken:

- egyéb rendeltetésű (vízgazdálkodási) területből különleges repülőtéri fejlesztési - ipari, logisztikai - terület (1,76ha+7,87ha) és zöldterület (0,03+0,01ha);
 - erdőterületből különleges repülőtéri fejlesztési - ipari, logisztikai - terület (7,87+5,36ha) és zöldterület (0,05+0,01+0,07ha);
 - mezőgazdasági különleges területből különleges repülőtéri fejlesztési - ipari, logisztikai - terület (5,05+0,636ha), zöldterület (0,5+0,08ha), egyéb rendeltetésű (vízgazdálkodási) terület (0,12ha) és általános közlekedési terület (0,12ha);
 - mezőgazdasági tanyás területből különleges repülőtéri fejlesztési - ipari, logisztikai - terület (34,03ha) és általános közlekedési terület (0,07ha)
- területfelhasználás kerül rögzítésre.

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

Határidő: 2015. június 26.

Felelős: a főépítész

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

Debrecen, 2015. június 16.

China Tibor
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../2015. (.....) önkormányzati rendelethe

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. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, ingatlanügyi, erdészeti, közlekedési, növény- és talajvédelmi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Debreceni Járási Hivatala,

bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetője,

Hajdú-Bihar Megyei - vízvédelmi és vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,

Debreceni Rendőrkapitányság,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40. § (2) 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 (a továbbiakban: R.) 10. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

"(8) Különleges repülőtéri fejlesztési - ipari, logisztikai - zóna (Kril)

A területen repülőtéri és műszaki infrastruktúra fejlesztésekhez kapcsolódó nagy telekterületű ipari, logisztikai célú építmények helyezhetők el. A zónában repülőtéri és műszaki infrastruktúra fejlesztések céljára szolgáló telkek önállóan is kialakíthatóak."

2. §

A R. 48. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„48. §

Debrecen Déli Ipari Park területére (DI) vonatkozó érvényes előírások

- (1) *A sajátos előírások a Debrecen, Mikepércsi út (47.sz. főút)– Repülőtéri déli bekötő út (481.sz.főút) – Debrecen-Nagykerek vasúti mellékvonal (106.sz. vasútvonal) – Repülőtér által határolt területre terjed ki.*
- (2) *A szabályozási tervlap az (1) bekezdésben körülhatárolt területen az alábbi sajátos építési zónát jelöli:*
KrII 612X58 (DI)
- (3) *A terület fő rendeltetésének minimális telekterülete 150 ha, mely előírás a közmű létesítmények elhelyezésére szolgáló telek (telkek) és közlekedési célú közterületek telekterületére nem vonatkozik. A fő rendeltetés telkének kialakítását követően különleges esetben ennél kisebb telekterület is alakítható.*
- (4) *A területen keletkező csapadékvíz mennyiség visszatartására méretezett mesterséges mederkialakítású (legalább földázott) záportározót kell létesíteni, melynek mélysége minimum 2,5 m.*
- (5) *Vasúti iparvágány lecsatlakozás önálló telekként is létesíthető.*
- (6) *A terület feltárására szolgáló önálló magánút legalább 22 m-es szabályozási szélességgel létesíthető, kétoldali fásítással.*
- (7) *A területen kialakítható közműtelkek beépítettségét és zöldfelületi előírásait nem kell az építési övezeti kódban rögzítetteknek megfeleltetni.*
- (8) *Az övezetre előírt legnagyobb építménymagasság értékétől - amennyiben a gazdasági tevékenység technológiájához szükséges - különleges esetben el lehet térni.*
- (9) *Az országos főutak irányából az előkert minimális mérete 50 méter.*
- (10) *Az előkert megszakításával az építési hely a közterületi telekhatárig tart, ahol a tevékenységet kiszolgáló, ellenőrző építmények helyezhetők el."*

3. §

- (1) A R. 1. számú melléklete a Debrecen, Mikepércsi út (47.sz. főút)– Repülőtéri déli bekötő út (481.sz.főút) – Debrecen-Nagykerek vasúti mellékvonal (106.sz. vasútvonal) – Repülőtér által határolt terület részre vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.
- (2) A R. 2. számú melléklete a Debrecen, Mikepércsi út (47.sz. főút)– Repülőtéri déli bekötő út (481.sz.főút) – Debrecen-Nagykerek vasúti mellékvonal (106.sz. vasútvonal) – Repülőtér által határolt terület részre vonatkozóan a 2. melléklet szerint módosul.
- (3) A R. Jelmagyarázatának a Területi jellegű szabályozási elemek 8. sora „Általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hátsókert (telek valamilyen okból nem beépíthető része)" szövegrész helyébe a „A telek valamilyen okból nem beépíthető része/általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hátsókert" szöveg lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Dr. Papp László
polgármester