

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosítása a Debrecen, Acsádi út – 02332/116 hrsz.-ú út – 02332/133 hrsz.-ú díszkert által határolt területre vonatkozóan
Iktatószám:	
	TERV-5244/2020
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Sass Ádám Lehel
Feladatot jelent:	
	Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László , Beregszászi Zsolt
Véleményező bizottságok:	
	Közügyülés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2020.02.06
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	előterjesztés 1. melléklete
	előterjesztés 2. melléklete
	előterjesztés 3. melléklete
	rendelettervezet 1. melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I./

A Debrecen, Acsádi út – 02332/116 hrsz.-ú út – 02332/133 hrsz.-ú díszkert által határolt területrésze vonatkozó településrendezési eszköz módosítása a SA-RO-OFFICE Kft. (székhelye: Debrecen, Vámspércsi út 155., képviseli: Huszti Sándor ügyvezető) (a továbbiakban: Célmegvalósító), mint érintett tulajdonos megrendelése alapján készült.

A fejlesztési igény a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: DÉS)Z) módosítását igényelte.

A Célmegvalósító településrendezési- és tervezési szerződésben vállalta a településrendezési eszköz megfelelő módosítását, illetve annak hatálybalépését követően az egyébként önkormányzati feladatokat jelentő közmű-, és infrastruktúra fejlesztési feladatok tényleges elvégzését.

A véleményezési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. §-a alapján egyszerűsített eljárásként került lefolytatásra tekintettel arra, hogy a Korm. rendelet 32. § (4) bekezdésében rögzített feltételek egyaránt teljesülnek.

A módosítás a 02332/128 hrsz.-ú ingatlant érinti.

II./

Tervezett módosítás célja, hatása:

A módosítás célja a lakóparkban az egészséges életmódhoz és rekreációhoz kapcsolódó szolgáltatás erősítése, melyet az ott élők igényeihez és kialakult életviteléhez igazodóan szándékozik a Célmegvalósító megteremteni úgy, hogy a lakópark bejáratának keleti oldalán található – településközpont vegyes területfelhasználású – ingatlanon egy épületben szolgáltató vendéglátó rendeltetési csoportot alakítsa ki. Ezen tevékenységcsoport beépítési igénye meghaladja a hatályos DÉS)Z-ben foglaltakat.

A DÉS)Z módosítása a településszerkezeti tervben rögzített szerkezeti és területfelhasználási elemeket nem érinti, így a településszerkezeti terv módosítására nincs szükség.

A szabályozási terv módosítási javaslata szerint:

A településközpont vegyes zóna nem módosul, a beépítési paraméterek tekintetében a beépítési százalékos mértéke módosul 15%-ról 40%-ra, ezzel együtt a zöldfelület 65%-ról 40%-ra csökken, az építménymagasság értéke 4,5 m-ről 7,5 m-re módosul. Az előkert mérete a lakóparkot feltáró közterület felől 5 méterre, az Acsádi út felől 10 méterre módosul a jelenlegi 15,0 méter helyett.

A jelenlegi építési övezeti kód **Vk 612721**, amely a módosítást követően az alábbi építési övezeti kódra változik: **Vk 612753**, ahol

- a Vk betűjel a településközpont vegyes zóna jele,
- az első szám az építészeti karakter (6) egyéb;
- a második szám (1) nem kialakult kategória;
- a harmadik szám a beépítési mód (2) szabadonálló-általános;
- a negyedik szám a megengedett legkisebb építési telek nagysága (7) min. 1100 m²;
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (5) 40 %; zöldterület 40%.
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasság (3) - 7,5 méter.

A szabályozási terv módosítási javaslatát a TR/sz. jelű szabályozási tervlap tartalmazza. A területre továbbra is érvényesek maradnak a részletesebb szabályozásból származó sajátos előírások, melyeket a DÉS 76. §-a tartalmaz.

A DÉS módosítása összhangban van a hatályos településszerkezeti tervvel.

III./

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. Rendelet2) 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.**

Fentiek alapján **a Közgylés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 87/2019. (XI. 27.) KVFB határozatában – figyelembe véve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartotta indokoltnak az érintett területre.** A Korm. Rendelet2 5. § (2) bekezdése alapján a döntés közzététele megtörtént.

IV./

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgylésének a településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) előírásai alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet 29/A. §-ában foglaltak szerinti partnerségi egyeztetési eljárás is.

A Rendeletnek megfelelően a város honlapjára feltöltött előzetes tájékoztatóban, illetve annak mellékletét képező településrendezési eszköz tervezetének dokumentációjában foglaltakkal kapcsolatban 2019. október 19-től 2019. november 5-ig volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvétel szándékát, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben. A lakossági fórum 2019. október 28. napján került megtartásra, mely ülésen érdeklődő nem jelent meg, így észrevétel, ellenvélemény nem fogalmazódott meg.

A jelzett időszakban partnerként senki nem jelezte részvételi szándékát a véleményezési eljárásban. A Rendelet 4. § (3) bekezdése alapján a beérkezett észrevételeket, javaslatokat – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell az Önkormányzat Közgylésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottságával (továbbiakban: Bizottság), amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Bizottság dönt.

A partnerségi egyeztetést lezárásáról – fentiek ismeretében – Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság 92/2019. (XII. 11.) KVFB határozatában döntött, melyben a tájékoztatást elfogadta. A Rendelet 4. §. (5) bekezdése alapján a főépítész döntésének közzététele megtörtént.

A Korm. Rendelet2 szerinti eljárás során keletkező iratanyagot, valamint a településrendezési eszköz módosítás tervezetét végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) részére.

Az állami főépítész záró szakmai vélemény az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgylést, hogy az egyszerűsített eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszközök – így a rendelettervezet is – a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdésének b) pontja szerint **leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethetők hatályba.**

V./

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.

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 módosítás eredményeként a Huszti kert és környezetében található családi házas beépítésű kertvárosias lakóterület lakossága egészséges életmódhoz és rekreációhoz kapcsolódó szolgáltatással bővül. A módosítás az Önkormányzat költségvetése számára többletterhet nem jelent, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával felmerülő költségeket a Célmegvalósító szerződésben vállalta.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosítás eredményeként nem változik meg a környezet alapterhelése, azaz a módosítás nem veszélyezteti sem a környezeti, sem pedig az egészségügyi vonatkozó határértékeket. Ebből eredően a módosítás miatt bekövetkező hatás nem jelentős.

c) a módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A módosítás adminisztratív terheit a Célmegvalósító viselik.

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

A tervezett módosítás alapvetően jó eséllyel segíti a gazdaságélénkítést és a lakóterületen elérhető szolgáltatások sokféleségét is megteremti, illetve a fejlesztés megvalósíthatóságának megalapozását szolgálja. A már meglévő adottságokhoz igazodó fejlesztés elmaradása e folyamatok ellen hathat.

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, és az Önkormányzat számára többletköltséget nem jelentenek.

VI.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Célmegvalósítóval kötött településrendezési-és tervezési szerződés III./II.B/5. pontja értelmében a módosítás-tervezet Közgyűlés elé történő terjesztésének a feltétele az, hogy a Célmegvalósító

*„5./ A véleményezési (egyeztetési) eljárás befejezését követően, az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleményének, s ezáltal a településrendezési eszköz végleges módosítás-tervezetének ismeretében kötelezettséget vállal arra, hogy közjegyző előtt tett nyilatkozattal **feltétlenül és visszavonhatatlanul** lemond Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése által elfogadott szabályozással, illetőleg a szabályozás alapján történő területfelhasználással összefüggésben a szerződés teljesülését követően esetlegesen keletkező, és kizárólag ezen jogügyletből, szabályozásmódosításból fakadó, a jogszabály alapján az Önkormányzatot terhelő kisajátítási vagy korlátozási kártalanításból fakadó jogai érvényesítéséről.*

Vállalja e nyilatkozatban továbbá, hogy ezen és a 2./ pont szerinti nyilatkozatáról tájékoztatja esetleges jogutódjait is. Ezen vállalás megszegése esetén az ezzel kapcsolatos kártalanítási vagy kártérítési igények megtérítéséért kötelezettséget vállal.”

A fenti nyilatkozatot tartalmazó **közjegyzői okiratot a Célmegvalósító elkészíttette és beadta a Főépítési Irodára.**

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztést megtárgyalására és a rendelettervezet elfogadására.

Debrecen, 2020. február 3.

Gábor István
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2020. (.....) 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) bekezdés 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) bekezdés 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 41. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,
a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi, erdészeti, környezetvédelmi és természetvédelmi, közlekedési hatáskörében eljáró Debreceni Járási Hivatala,
bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság,
közlekedésért felelős miniszter,
közlekedési, és a természetes győgytényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal,
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,
Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,
honvédelemért felelős miniszter,
Hajdú-Bihar Megyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,
Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság,
Országos Atomenergia Hivatal,

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, továbbá Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló 5/2017. (II.16.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek,

valamint a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 59. § (2) bekezdés 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 2. számú melléklete a Debrecen, Acsádi út – 02332/116 hrsz.-ú út – 02332/133 hrsz.-ú díszkert által határolt területre vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet 2020. február 28. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
címzetes főjegyző

Dr. Papp László
polgármester