

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	China Tibor főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosítása a Debrecen, 0205 hrsz-ú út – 0200/1 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0202/56 hrsz-ú út – 0201/1 hrsz-ú út – 0202/47 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0191/1 hrsz-ú út – 0183/4 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0183/47 hrsz-ú út – 0183/50 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – Debrecen-Tiszalöki vasútvonal – Balmazújvárosi út által határolt területre vonatkozóan
Iktatószám:	
	TERV-88681/2018
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert, Sass Ádám Lehel
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Beregszászi Zsolt a Műszaki Osztály vezetője Sziki Gyula a Főépítési Iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Közgyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2018.07.05
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Bara Ede

Mellékletek:	
	TR/szt. jelű szabályozási tervlap (határozati javaslat 1. melléklete)

	a TR/v. jelű változás tervlapja (határozati javaslat 2. melléklete)
	a TR/sz. jelű szabályozási tervlap (rendelettervezet 1. melléklete)
	a hatályos településszerkezeti terv kivonata (előterjesztés 1. melléklete)
	a hatályos szabályozási terv kivonata (előterjesztés 2. melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

I./

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozat, valamint a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: DÉSZ) 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) 36. §-a szerinti teljes eljárásaként lefolytatott véleményeztetése a Debrecen, 0205 hrsz-ú út – 0200/1 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0202/56 hrsz-ú út – 0201/1 hrsz-ú út – 0202/47 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0191/1 hrsz-ú út – 0183/4 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0183/47 hrsz-ú út – 0183/50 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – Debrecen-Tiszalöki vasútvonal – Balmazújvárosi út által határolt területre vonatkozóan.

II./

A tervezett módosítás célja, hatása:

A módosítás elsődleges célja, hogy az érintett területen belül a 0198/10 hrsz-ú túlnyomóan erdőterület (E) területfelhasználás kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület (Gk) területfelhasználásra módosuljon, továbbá a 0198/11 hrsz-ú ingatlan magánútként történő rögzítése. A beépítésre szánt terület kijelölésével együtt a kieső biológiai aktivitásérték pótlása is megtörténik. A módosítás szolgálja a már korábban rögzített 0205 hrsz-ú gyűjtőút kialakítását, ezáltal az Agrár-innovációs park közlekedési feltárását, valamint a korábban kijelölt, illetve kialakult kereskedelmi szolgáltató területek fejlődését, bővítését.

A településszerkezeti terv módosítása:

A jelenleg beépítetlen 0198/10 hrsz-ú – mintegy 4,9825 ha területű – ingatlan fejlesztésének céljából a javarészt erdőterület (E) területfelhasználása, és az ingatlan északkeleti területrészenek mezőgazdasági korlátozott használatú terület (Mk) területfelhasználása, valamint a 0198/11 hrsz-ú ingatlan erdő terület (E) területfelhasználása kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásra (Gk) módosul.

Ezzel együtt

- a 0195/1 hrsz-ú ingatlan mezőgazdasági korlátozott használatú terület (Mk) területfelhasználása különleges beépítésre nem szánt temető terület (Kb-T) területfelhasználásra,
- a 0196/5 hrsz-ú ingatlan „b” alrészletének mezőgazdasági korlátozott használatú terület (Mk) területfelhasználása, valamint a 0188/3, 0187/1 és a 0188/1 hrsz-ú jelenleg mezőgazdasági tanyás terület (Mt) területfelhasználása az Erdőállomány Kataszter nyilvántartása szerint erdőterület (E) területfelhasználásra,

- a 0200/2 hrsz-ú ingatlan és a 0197 hrsz-ú útterület középső részén, valamint a 0198/21 hrsz-ú ingatlan északi részén, valamint a 0196/5 hrsz-ú ingatlan nyugati, dél-nyugati területén zöldterület (Z) kerül rögzítésre.

A tervezési terület esetében a településszerkezeti terv módosítási javaslatait a TR/szt. jelű tervlap tartalmazza.

A biológiai aktivitásérték szinten tartása a tervezési területen belül nem biztosított, ezért az azon kívül került pótlásra oly módon, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidőben a kieső biológiai aktivitás értékének pótlása érdekében a 2018. június 28-án a 111/2018. (VI. 28.) önkormányzati határozattal – a Debrecen Észak-Nyugati Gazdasági Övezet kijelölése kapcsán – elfogadott településszerkezeti módosítással megállapított biológiai aktivitásérték többlet, jelen módosítás során a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (8) bekezdése értelmében felhasználható.

A szabályozási terv módosítása:

A DÉSZ módosítási javaslata szerint, a településszerkezeti terv javaslatával összhangban a módosítással érintett területek változásait a TR/sz. jelű szabályozási javaslat tervlap tartalmazza.

Az övezeti és építési övezeti változások:

A tervezési területen belül a módosítással érintett területen a 0198/10 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) ingatlana kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági zónára (Gk) módosul, melynek tervezett **építési övezeti kódja Gk-612954:**

- a Gk betűjel a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági zóna jele,
- az első szám az építészeti karakter (6) egyéb kertségi;
- 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 (9) 4000 m²;
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (5) = 40 %; zöldfelület 40%;
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasság (4) 7,0-9,5 méter.

A 0198/11 hrsz-ú ingatlan magánútként kerül szabályozásra, illetve a 0195/1 hrsz-ú (temető) ingatlan mezőgazdasági különleges II. zóna besorolása beépítésre nem szánt különleges temető területre – Kb-T övezeti jellel max. 2%-os beépíthetőséggel (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-i állapota szerint) – módosul. A mezőgazdasági különleges II. zónába tartozó 0200/2 hrsz-ú ingatlan valamint a 0197 hrsz-ú út közbeső része, a 0198/21 hrsz-ú ingatlan északi részével együtt közpark zónába kerül, míg a mezőgazdasági tanyás zónába (Mt) tartozó 0188/1 és 0183/3 hrsz-ú ingatlanok, valamint a mezőgazdasági különleges II. zónába tartozó 0196/5 hrsz-ú ingatlan „b” jelű alrészlete védelmi rendeltetésű erdőzónaként (Ev) kerül kijelölésre.

III./

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, azonban a környezeti hatások és feltételek jelentőségének meghatározása céljából ilyen tárgyú alátámasztó munkarész készítése vált szükségessé.

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 Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 38/2017. (V. 12.) KVFB határozatában – figyelembe véve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartotta indokoltnak az érintett területre.

IV./

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 településszerkezeti terv, illetve 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 tervezett fejlesztés előnyös társadalmi és gazdasági hatásokat válhat ki városrész gazdasági szereplőinek működésében. A módosítás az Önkormányzat költségvetése számára többletterhet nem jelent.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosítási javaslat szerint a tervezett beruházás általános környezeti állapotában a fejlesztés jellegéből eredően jelentősebb változás nem várható. 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:

Nincs.

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

A fejlesztések megvalósíthatóságának megalapozását szolgálja a jelen módosítás.

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.

A településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Szabályzat) előírásai alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet 29/A. §-ban foglaltak szerinti partnerségi egyeztetés is.

A Szabályzatban leírtaknak megfelelően az előzetes tájékoztatóban, illetve annak mellékletét képező előzetes tájékoztatási dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban 2017. március 20-tól 2017. április 10-ig, míg a véleményezési dokumentációval kapcsolatban 2018. június 6-tól 2018.

július 5-ig volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvétel szándékát, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben.

A partnerségi véleményeztetés részeként az előzetes tájékoztatási szakaszban 2017. március 30-án, illetve a véleményezési szakaszban 2018. június 14-én megtartott lakossági fórumokon a tervezett módosítással kapcsolatban partneri részvétel hiányában (senki nem jelent meg) észrevétel, ellenvélemény nem fogalmazódott meg.

A véleményezési szakasz során a módosításokkal kapcsolatban a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának Jogi és Nyilvántartó Osztálya véleményében nem javasolta a 0200/2 hrsz-ú ingatlan – az azon található Nagysándor-halom és annak megőrzésére való tekintettel – erdő területként történő szabályozását. Ennek megfelelően a szabályozási javaslat oly módon került módosításra, hogy az érintett ingatlan közparkként történő szabályozását javasoltuk. Ezen javaslatunkat a Kormányhivatal szakigazgatási szerve természetvédelmi szempontból elfogadta.

A Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata által tervezett módosításokkal kapcsolatban a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítésze (a továbbiakban: Állami Főépítész) részéről is eltérő vélemény fogalmazódott meg, melyben az egyes ingatlanok közterülettel történő feltárásának hiányosságára mutatott rá és ezzel összefüggésben a javasolt övezeti kód szerint alakítható legkisebb telekméret vonatkozásában emelt kifogást, továbbá a beépítési intenzitás (megengedett legnagyobb beépítettség mértéke) tekintetében fogalmazott meg észrevételeket, valamint a biológiai aktivitásérték pótlás számításának pontosítását kérte.

Az Állami Főépítész eltérő véleményére tekintettel a Korm. rendelet 39. § (1) bekezdésében foglaltak alapján 2018. július 4-én egyeztető tárgyalás került összehívásra. Az Állami Főépítész szakmai véleményének megfelelően a rendelettervezet mellékletét képező szabályozási javaslat javításra került, melynek lényegi eleme, hogy a 0198/10 hrsz-ú ingatlan déli telekhatára felől 20 méteres előkert, illetve a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50 % helyett 40 %-ban kerül rögzítésre.

A Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pont 2.7. alpontjában foglaltak szerint átruházott hatáskörében a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság dönt a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszában érkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról. A Bizottság ülését 2018. július 9-én tartja, melynek döntését a Közgyűlésen ismertetem. A Korm. rendelet 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint e döntés közzétételre kerül.

A Korm. rendelet 40. § (3) bekezdése alapján az eljárás során a fentiek szerint beérkezett véleményeket – melynek részét képezik a Rendelet alapján keletkező iratanyagok is – a településrendezési eszközök módosításának végső szakmai véleményezési dokumentációját, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet eljárása, valamint a partnerségi egyeztetés eljárása során keletkező iratanyagot, beérkezett véleményeket, illetve az ehhez kapcsolódó bizottsági döntéseket megküldtük az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet részére a záró szakmai véleménye megadása érdekében.

A Korm. rendelet 40. § (2) bekezdése szerinti állami főépítési záró szakmai vélemény tartalmát a Közgyűlésen ismertetem, ezek hiányában a településrendezési eszközök módosításáról a Közgyűlés jogszerűen döntést nem hozhat.

Tájékoztatnom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy a teljes eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszközök – így a jelen előterjesztés tárgyát képező dokumentumok is – a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdése a) pontja szerint leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon léptethetők hatályba.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 0205 hrsz-ú út – 0200/1 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0202/56 hrsz-ú út – 0201/1 hrsz-ú út – 0202/47 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0191/1 hrsz-ú út – 0183/4 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0183/47 hrsz-ú út – 0183/50 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – Debrecen-Tiszaöldi vasútvonal – Balmazújvárosi út által határolt területre vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozattal elfogadott településszerkezeti tervet, illetve a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendeletet a fentiek szerint módosítani szíveskedjen.

Debrecen, 2018. július 5.

China Tibor
főépítész

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 2018. augusztus 11. napjától Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozattal megállapított településszerkezeti tervét az 1. melléklet szerint oly módon, hogy a Debrecen, 0205 hrsz-ú út – 0200/1 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0202/56 hrsz-ú út – 0201/1 hrsz-ú út – 0202/47 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0191/1 hrsz-ú út – 0183/4 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0183/47 hrsz-ú út – 0183/50 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – Debrecen-Tiszaöki vasútvonal – Balmazújvárosi út által határolt területen erdő területfelhasználás (E) és mezőgazdasági korlátozott terület (Mk) kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra, ezzel együtt a mezőgazdasági tanyás terület (Mt) területfelhasználás erdőterületre (E) módosul, valamint mezőgazdasági korlátozott hasznosítású terület (Mk) zöldterületre (Z) módosul.

A területfelhasználás a 2. melléklet szerinti TR/v. jelű tervlap szerint módosul.

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

Határidő: 2018. augusztus 11.

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2018. július 3.

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 37. §-ban meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Debreceni Járási Hivatala,

bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

légiközlekedési hatóság,

közlekedésért felelős miniszter,

Budapest Főváros Kormányhivatala,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,

honvédelemért felelős miniszter,

Hajdú-Bihar Megyei – tűzvédelmi, polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,

kulturális örökség védelméért felelős miniszter,

Hajdú-Bihar Megyei Rendőrfőkapitányság,

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) bekezdés a) pontjában 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) 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, 0205 hrsz-ú út – 0200/1 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0202/56 hrsz-ú út – 0201/1 hrsz-ú út – 0202/47 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0191/1 hrsz-ú út – 0183/4 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0183/47 hrsz-ú út – 0183/50 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – Debrecen-Tiszaöki vasútvonal – Balmazújvárosi út által határolt terület részére vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet 2018. augusztus 11. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Dr. Papp László
polgármester