

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István 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 Debrecen, Mikepércsi út – 0530/2 hrsz-ú út – 0530/22 hrsz-ú út – 0537/4 hrsz-ú út és a 4808. számú országos mellékút által határolt területre vonatkozóan
Iktatószám:	
Ügyintéző:	
	Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Sziki Gyula Főépítési Iroda vezetője Beregszászi Zsolt Műszaki Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2019. március 21.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Molnár Anett

Mellékletek:	
	előterjesztés.1.mell
	előterjesztés.2.mell
	szabályozási tervlap.rendelet mell.
	településszerkezeti tervlap.hat.jav. mell.
	előterjesztés.3.mell

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Debrecen Megyei Jogú Város 124/2001. (VI. 21.) Kh. számú határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint a helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: helyi építési szabályzat) módosítása van folyamatban a „Debrecen, Mikepércsi út – 0530/2 hrsz-ú út – 0530/22 hrsz-ú út – 0537/4 hrsz-ú út és a 4808. számú országos mellékút által határolt területrésze vonatkozóan.”

Az eljárás típusa

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a településrendezési eszközök egyeztetése **egyszerűsített eljárás** szerint került lefolytatásra.

A módosítás célja, lényegi elemei

Az Önkormányzat a Közgyűlés 63/2018. (IV. 26.) határozata alapján településrendezési- és tervezési szerződést kötött a Célmegvalósító „GSV” Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 4034 Debrecen, Vámospercsi u. 37., képviseli: Gulyás János ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító), tekintettel arra, hogy a Célmegvalósító a jelenleg is működő raktározási tevékenységét kereskedelmi-szolgáltató tevékenységgel kívánja bővíteni, egyben a terület kihasználatlan nagyobb részét telephelyek kialakításával fejleszteni és ehhez szükséges a településrendezési eszközök módosítása.

A módosítás célja a Mikepércsi úti csomópontban az ellátó, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkció fejlesztése, mely alkalmas lehet a Mikepércsi út túloldalán megvalósuló ipari és logisztikai telephely tevékenység kiszolgálására is.

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

Ezzel összefüggésben a Célmegvalósító vállalta, hogy a Hosszúpályi út – Mikepércsi út kereszteződésében megvalósuló ötágú turbókörforgalom útépítési terveit saját költségén elkészítteti és átadja az Önkormányzat részére. Vállalta továbbá, hogy beszerzi a csomópont megvalósításához szükséges, a 0530/75 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak az Önkormányzattal megkötött azon megállapodását, amelyben az indokolt nagyságú területrészt ingyenesen átadás-átvételtre kerül az Önkormányzat tulajdonába. Ezen vállalásokat a Célmegvalósító teljesítette.

A Célmegvalósító fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a jelenlegi egyéb ipari gazdasági terület (Ge) területfelhasználás kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gk) területfelhasználásra módosul.

A településszerkezeti tervvel összhangban kereskedelmi-szolgáltató gazdasági rendeltetési zóna (építési övezet) kerül rögzítésre Gk 612965 építési övezeti kóddal.

A javasolt építési övezeti kód: **Gk 612965.**

- a Gk betűjel a kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági 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 (9) = min.4000m²;
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (6) = 50 %; zöldterület 30%.
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasság (5) = 8,5 – 12,5 méter.

A szabályozási terv módosítási javaslatát a TR/sz. jelű tervlap tartalmazza.

Újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, az építési övezetre vonatkozóan rögzítésre kerülnek a beépítési paraméterek. Sajátos előírás meghatározása nem válik szükségessé.

A módosítással a 0530/24, 0530/25 és 0530/75 hrsz-ú ingatlanok érintettek.

II.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben foglaltak alapján a rendezési tervek egyes módosításainak előkészítése során a módosítások várható környezeti hatását illetően egyeztetési eljárást kell lefolytatni a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

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 indokoltta tenné.**

Fentiek alapján Debrecen Megyei Jogú Város Közgyűlése **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága** a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről szóló **80/2018. (X. 08.) KVFB határozatában arról döntött**, hogy a terv megvalósítása során várható környezeti hatást figyelembe véve a tervezési területre vonatkozó helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás során **nem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területre.**

III.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a 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 helyi építési szabályzat és szabályozási terv 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 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 a hatályos terv szerinti területfelhasználáshoz képest, a környezetigénybevétel nem változik. 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 a Célmegvalósító viseli.

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

A tervezett módosítás alapvetően jó eséllyel segíti a gazdaságélénkítést, a fenntartható fejlődés érvényesülését, a fejlesztés megvalósíthatóságának megalapozását szolgálja. A már meglévő adottságokhoz igazodó fejlesztés elmaradása e folyamatok erősödése 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.

IV.

Debrecen Megyei Jogú Város Közgyűlésének a településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelete alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet 29/A. §-a szerinti partnerségi egyeztetés.

A partnerségi egyeztetési eljárással kapcsolatos közzététel (közterületen, helyi lapban, honlapon, és lakossági fórum keretében) megtörtént, mely közzététel mellékleteként feltöltött, **a településrendezési eszközök tervezetét tartalmazó dokumentációval kapcsolatban 2018. november 13-tól 2018. november 30-ig tartó**

időszakban lehetett véleményt nyilvánítani, észrevételt tenni. Ezen időszak alatt partneri bejelentkezés nem történt.

A lakossági fórum időpontja: 2018. november 22. Partneri vélemény, észrevétel nem érkezett.

A partnerségi egyeztetési eljárás során a tárgyi módosítás véleményezési szakaszában beérkezett véleményeket, észrevételeket, a partnerségi egyeztetés eredményéről adott tájékoztatásban foglaltakat a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság az 5/2019. (I. 23) KVFB határozatával elfogadta. **A Korm. rendelet 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a döntés közzététele is megtörtént.**

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal a HB/01-ÁF/00059-3/2019. számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelt.

V.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy 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, a rendelkezésére álló állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleményének, s ezáltal, a településrendezési eszköz végleges módosítás-tervezetének ismeretében kötelezettséget vállal arra, hogy

- a) beszerzi és az Önkormányzat részére átadja a végleges módosítás-tervezet alapján az érintett ingatlanok tulajdonosaitól, haszonélvezőitől a helyi építési szabályzat tervezett módosításával összefüggésben (esetlegesen) keletkező és kizárólag ezen jogügyletből, szabályozásmódosításból fakadó kisajátítási, korlátozási kártalanítási jogai érvényesítéséről való lemondó - közjegyzői okiratba foglalt - nyilatkozatukat, vagy*
- b) a III./I.B./9./ pontban foglalt eljárás során megállapított pénzösszeget az Önkormányzat javára letétbe helyezi arra az esetre, ha az Önkormányzatot terhelné a szabályozás módosításának eredményeként az érintettek kártalanítása (kisajátítási vagy korlátozási kártalanítási költségek biztosítása).*

A kisajátítási vagy korlátozási kártalanítási eljárás befejezését követően a Célmegvalósító és az Önkormányzat között kölcsönös elszámolásra kerül sor. Az elszámolás eredményeként a kisajátítási vagy korlátozási kártalanítási eljárás során már nem szükséges pénzösszeget az Önkormányzat visszafizeti a Célmegvalósító részére, amennyiben pedig a Célmegvalósító által letétbe helyezett összeg a kisajátítási vagy korlátozási kártalanítási eljárás költségeit nem fedezi, a letétben felül szükségessé váló összeget a Célmegvalósító az Önkormányzat részére megfizeti.”

Az ezen kötelezettségeket igazoló okiratok a Közgyűlés döntésének napjáig becsatolásra kerülnek a Főépítési Irodára. Amennyiben erre nem kerül sor, abban az esetben javaslatot teszek az előterjesztés

napirendről történő levételére.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy az egyszerűsített eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszközök – így a rendelet-tervezet mellékleteit képező dokumentumok is – a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdésének b) pontja szerint leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethetők hatályba.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, Mikepércsi út – 0530/2 hrsz-ú út – 0530/22 hrsz-ú út – 0537/4 hrsz-ú út és a 4808. számú országos mellékút által határolt területre vonatkozóan a településszerkezeti tervet, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendeletet a rendelet 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 2019. április 12. napjától a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozattal megállapított településszerkezeti tervét a Debrecen, Mikepércsi út – 0530/2 hrsz-ú út – 0530/22 hrsz-ú út – 0537/4 hrsz-ú út és a 4808. számú országos mellékút által határolt területen oly módon, hogy a 0530/75, 0530/24, 0530/25 hrsz-ú ingatlanokon rögzített egyéb ipari gazdasági (Ge) területfelhasználása kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági terület (Gk) és általános közlekedési terület (Köa) területfelhasználásra módosul.

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

Határidő: 2019. április 13.

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2019. március 19.

Gábor István
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../2019. (... ..) 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 41. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

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

a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, 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 Rendőr-főkapitányság,

Országos Atomenergia Hivatal,

Budapest Főváros Kormányhivatala

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 1. számú melléklete a Debrecen, Mikepércsi út – 0530/2 hrsz-ú út – 0530/22 hrsz-ú út – 0537/4 hrsz-ú út és a 4808. számú országos mellékút által határolt területre vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet 2019. április 12. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
címzetes főjegyző

Dr. Papp László
polgármester