

## ELŐTERJESZTÉS

<b>Előterjesztő:</b>	
	Kováts Ákos főépítész
<b>Tárgy:</b>	
	Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet módosítása a Debrecen, 71.vrk. Szentgyörgyfalvi út- 27986/62 hrsz-ú zöldterület – 27986/63 hrsz-ú út – 27986/47 hrsz-ú út – 27986/26 hrsz-ú beépítetlen terület – 27986/17 hrsz-ú erdőterület, valamint a 27986/1 hrsz-ú és a 27986/2 hrsz-ú erdőterület által határolt területre vonatkozóan
<b>Iktatószám:</b>	
	TERV-3-/2013
<b>Ügyintéző:</b>	
	Nagyhaju Attila Dr. Farkas Róbert
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Kósa Lajos polgármester Pajna Zoltán alpolgármester Sziki Gyula Várostervezési Osztály vezetője Áts László Műszaki Osztály vezetője részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Községi Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2013. március 19.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Dobi Csaba

### Mellékletek:

<a href="#">TR/szt. szerkezeti tervlap (határozattervezet melléklete)</a>
<a href="#">Hatályos településszerkezeti terv (előterjesztés 1. számú melléklete)</a>
<a href="#">Nyilatkozat (előterjesztés 4. számú melléklete)</a>
<a href="#">TR/sz. szabályozási tervlap (rendelettervezet melléklete)</a>
<a href="#">HBD/02/18-2/2013 Állami Főépítész szakmai véleménye (előter. 3. sz. melléklete)</a>
<a href="#">Hatályos szabályozási terv (előterjesztés 2. számú melléklete)</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 124/2001.(VI.21.) Kh. határozattal megállapított településszerkezeti terve a Debrecen, 71.vrk. Szentgyörgyfalvi út- 27986/62 hrsz-ú zöldterület – 27986/63 hrsz-ú út – 27986/47 hrsz-ú út – 27986/26 hrsz-ú beépítetlen terület – 27986/17 hrsz-ú erdőterület, valamint a 27986/1 hrsz-ú és a 27986/2 hrsz-ú erdőterület által határolt területrészen a 27986/25 hrsz-ú telek területét kertvárosias lakóterület (Lke), a tervezési terület további részeit különleges intézményi terület (Ki) területfelhasználásra jelöli ki.

Újhelyi István célmegvalósító, Lengyel Építész Műterem Korlátolt Felelősségű Társaság, mint tervező, valamint DMJV Önkormányzata között létrejött településrendezési- és tervezési szerződés (Szerződés) alapján indult el a fenti területet érintő Debrecen településszerkezeti tervének-, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet (DÉSZ) módosítása.

### A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A 27986/25 hrsz-ú telek kertvárosias lakóterület (Lke) terület-felhasználása kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület (Gk) felhasználásra módosul, a tervezési terület további részeire vonatkozó terület-felhasználások megtartásával.

**A módosítás lényegében a 27986/25 hrsz-ú ingatlant érinti. A 27986/25 hrsz-ú terület jelenlegi kertvárosias (Lke) lakóterületi besorolása kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági (Gk) területfelhasználásra módosul.**

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv:

- a 27986/25 hrsz-ú telek horizontális rendeltetését a városrész belterületén beépítésre szánt területen, kertvárosias lakózónában (Lke), Lke-512642 építési övezettel szabályozza.

A módosítási javaslat szerint:

- a 27986/25 hrsz-ú telek horizontális rendeltetése: kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági zónára (Gk),
- építési övezeti jele **Gk-612754** megjelölésre **módosul**,
- a tervezési terület további részeire vonatkozó szabályozások megtartásával.

A DÉSZ szabályozása a településszerkezeti terv módosításával összhangban változik.

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.

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 rendezési tervmódosítás összhangban áll az érintett ingatlantulajdonosok érdekeivel, és

megalapozza a területek fejlesztését és bővítését. A rendezési terv módosítása az Önkormányzat költségvetése számára többlet terhet nem jelent.

*b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:*

A módosítás eredményeként a területhasználat és környezet-igénybevétel a szabályozási elemek és a környezetvédelmi jogszabályok alkalmazása alapján környezetvédelmi, városrendezési vonatkozásban biztosítja a kockázatmentes, biztonságos életvitelt, kismértékben változtatja az adott környezet alapterhelését, de ez a terhelésnövekedés nem veszélyezteti a vonatkozó határértékeket. Ebből eredően a módosítás miatt bekövetkező hatás nem jelentős.

*c) a módosítás adminisztratív terheket befolyásoló hatása:*

Nincs.

*A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:*

A rendezési terv módosításának elmaradása hátrányosan érintené a terület használatát, fejleszthetőségét.

*A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:*

A módosítás után a rendezési terv végrehajtása az Önkormányzat számára újabb költségeket és feladatokat nem jelent, az ehhez szükséges feltételek adottak.

A rendezési terv módosítása kapcsán a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése alapján megkeresett szervek részéről nem merült fel a környezeti vizsgálat szükségessége.

A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 5. §-nak (3) bekezdése alapján **Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Környezetvédelmi- és Városfejlesztési Bizottsága** a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről szóló **43/2012. (VII.27.) KVFB határozatában** foglaltak szerint **nem tartotta indokoltnak a teljes környezeti vizsgálat elvégzését** az érintett területre.

A rendezési terv egyeztetési dokumentációját megküldtük a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 2013. január 1. napjáig hatályos 3. számú mellékletében meghatározott, a településrendezési tervek véleményezési eljárásában érdekelt valamennyi szerv részére.

Az egyeztetési eljárás végén a tervanyagot a véleményezésben érdekelt államigazgatási szervek észrevételével, továbbá az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvével együtt szakmai véleményezés céljából megküldtük a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze részére is.

*Az Állami Főépítész **HBD/02/18-2/2013** számú végleges szakmai véleményében a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítását – figyelembe véve az Étv. 9.§ (3) szerinti véleményezési eljárás eredményét is – **nem kifogásolta**, azzal a megjegyzéssel, hogy a szabályozási és szerkezeti tervlapok jelmagyarázatában is jelölni kell a régészeti terület határát.*

**Az észrevételnek a tervező eleget tett, a tervlapokon jelölésre került a régészeti terület határa.**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ban foglaltaknak megfelelően a tervanyagot az Önkormányzat honlapján közzétettük. A közzététel során a tervvel kapcsolatban **észrevétel nem érkezett.**

A településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását megelőzően teljesítendő célmegvalósítói kötelezettséget a Szerződés az alábbiak szerint tartalmazza:

„7./ Kötelezettséget vállal vagylagosan az alábbiak teljesítésére:

a) A beruházás és a terv megvalósításával szükségessé váló kisajátítási és/vagy korlátozási kártalanítási költségek biztosítása céljából szükséges pénzüsszeget a szabályozási terv elfogadását megelőzően az Önkormányzat javára letétbe helyezi. A kisajátítási és korlátozási kártalanítási eljárás befejezését követően a Célmegvalósító és az Önkormányzat között kölcsönös elszámolásra kerül sor. Az elszámolás eredményeként a kisajátítási és korlátozási kártalanítási eljárás során szükségessé nem váló pénzüsszeget az Önkormányzat visszafizeti Célmegvalósító részére, amennyiben pedig a Célmegvalósító által letétbe helyezett összeg a kisajátítási és korlátozási kártalanítási eljárás költségeit nem fedezi, a letétben felül szükségessé váló részt Célmegvalósító az Önkormányzat részére megfizeti.

b) A tervezési területen lévő valamennyi ingatlannal (telkek, lakóépületek) rendelkezni jogosultnak (tulajdonos, haszonélvezeti joggal rendelkező) a terv megvalósításával szükségessé váló, jogszabály alapján az Önkormányzatot terhelő kisajátítási és/vagy korlátozási kártalanításról való, teljes bizonyító erejű (közjegyző előtt aláírt) okiratba foglalt lemondó nyilatkozatát beszerzi és átadja az Önkormányzat részére a területre vonatkozó településrendezési terv módosítását megelőzően.

A lemondó nyilatkozatnak tartalmaznia kell, hogy a tulajdonos, haszonélvezeti jog jogosultja:

- *hozzájárul ahhoz, hogy az e szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését az önkormányzat jegyzője kezdeményezze az ingatlanügyi hatóságnál.*

- kötelezettséget vállal arra, hogy az II.1./ pont szerinti tervezési területen a tulajdonában álló ingatlanok elidegenítése esetén – a Ptk. szerinti tájékoztatási kötelezettsége részeként – vevőt tájékoztatja ezen szerződésben foglaltak tartalmáról, és azt a megkötendő jogügylet részévé teszi, különös tekintettel a még nem teljesült valamennyi kötelezettségre.”

A Célmegvalósító a Szerződésben vállalt kötelezettségeit a b) pont választásával kívánja teljesíteni.

Mivel azonban a tervezési területen lévő valamennyi ingatlan tulajdonosának szerződés szerinti nyilatkozatát beszerezni nem tudja, mint Célmegvalósító nyilatkozik kötelezettségvállalásról, amely azonban a saját tulajdonában lévő ingatlanon túl, valamennyi, a tervezési területen lévő ingatlanra is vonatkozik.

Nyilatkozatát - közokiratba foglaltan – az előterjesztés 4. számú melléklete tartalmazza.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 71.vrk. Szentgyörgyfalvi út- 27986/62 hrsz-ú zöldterület – 27986/63 hrsz-ú út – 27986/47 hrsz-ú út –

27986/26 hrsz-ú beépítetlen terület – 27986/17 hrsz-ú erdőterület, valamint a 27986/1 hrsz-ú és a 27986/2 hrsz-ú erdőterület által határolt területre vonatkozóan a határozati javaslatot elfogadni, Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályzási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendeletet pedig a rendelet-tervezet szerint módosítani szíveskedjen.

## **H a t á r o z a t i j a v a s l a t:**

A Közgyűlés

a főépítész előterjesztésére

az 1997.évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdése és a 9/B. § (2) bekezdés a.) pontja alapján

1./ módosítja 2013. május 1. napjától a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001.(VI.21.) Kh. határozatot a [melléklet](#) szerinti tervlapon szereplő területek felhasználásának változtatásával oly módon, hogy a Debrecen, 71.vrk. Szentgyörgyfalvi út- 27986/62 hrsz-ú zöldterület – 27986/63 hrsz-ú út – 27986/47 hrsz-ú út – 27986/26 hrsz-ú beépítetlen terület – 27986/17 hrsz-ú erdőterület, valamint a 27986/1 hrsz-ú és a 27986/2 hrsz-ú erdőterület által határolt területrészen belül a 27986/25 hrsz-ú telek kertvárosias lakóterület (Lke) terület-felhasználása kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület (Gk) felhasználásra módosul, a tervezési terület további részeire vonatkozó terület-felhasználások megtartásával.

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

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2013. március 18.

**Kováts Ákos**  
főépítész

# DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../2013. (.....) 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 kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze,

Tiszaántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási szerve,

Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légitörvénykezési Igazgatósága,

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala,

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága,

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,

Debreceni Rendőrkapitányság,

Miskolci Bányakapitányság,

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala Debreceni Iroda,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala Állami Főépítész,

az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Jegyzője, mint elsőfokú építésügyi hatóság,

a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2000. (V. 1.) Kr. rendelet 8. számú mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Hajdú-Bihar Megyei Mérnöki Kamara,  
Hajdú-Bihar Megyei Kereskedelmi és Iparkamara,  
Hajdú-Bihar Megyei Építészkamara,  
Hajdú-Bihar Megyei Területi Agrárkamara,  
Debreceni Városvédő és Szépítő Egyesület,

valamint a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013.(I.24.) Kr. 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 szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: R.) a következő 79/G. §-sal egészül ki:

### „79/G. §

A Debrecen, 71. számú városrendezési körzet Szentgyörgyfalvi út – 27986/62 hrsz-ú zöldterület – 27986/63 hrsz-ú út – 27986/47 hrsz-ú út – 27986/26 hrsz-ú beépítetlen terület – 27986/17 hrsz-ú erdőterület, valamint a 27989/1 hrsz-ú és a 27989/2 hrsz-ú erdőterület által határolt tömb területére vonatkozó sajátos előírások:

- a) A kötelező fásítással jelölt területsávok a zöldfelület legkisebb mértékébe beleszámítanak.
- b) A terv területén jelölt 5 m szélességű telken belüli fásítási kötelezettségű területen legalább két-szintes növényállomány telepítése kötelező.
- c) A növényállománynak 1 sor fából és cserjeszintből vagy gyepszintből kell állnia.
- d) A faállomány alkotói a területre jellemző tölgy-kőris-szil ligeterdő társulás fő- és elegy fajai lehetnek (kocsányos tölgy, magas kőris, vénic szil, mezei szil, hegyi szil, korai juhar, vadkörte, egybíbű galagonya, kőkeny, mezei juhar fajták, *Pyrus communis* 'Beech Hill', *Crataegus* sp. stb.).
- e) A terv területén az építési munkáknál régészeti megfigyelést (szakfelügyeletet) kell végezni.”

### 2. §

A R. 1. számú melléklete a Debrecen, 71. sz. városrendezési körzet Szentgyörgyfalvi út – 27986/62 hrsz-ú zöldterület – 27986/63 hrsz-ú út – 27986/47 hrsz-ú út– 27986/26 hrsz-ú beépítetlen terület – 27986/17 hrsz-ú erdőterület, valamint a 27989/1 hrsz-ú és a 27989/2 hrsz-ú erdőterület által határolt tömbre vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

### 3. §

Ez a rendelet 2013. május 1. napján lép hatályba.

Szekeres Antal sk.  
jegyző

Kósa Lajos sk.  
polgármester

