

ELŐTERJESZTÉS	
<b>Előterjesztő:</b>	
	China Tibor főépítész
<b>Tárgy:</b>	
	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, 53. sz. vrk., Vámospércsi út – Portörő utca – Nyírábrányi vasútvonal – Lapály utca által határolt területre vonatkozóan
<b>Iktatószám:</b>	
	TERV-62037/2017
<b>Ügyintéző:</b>	
	Kiss Ildikó Dr. Farkas Róbert
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester  Dr. Barcsa Lajos alpolgármester  Sziki Gyula Főépítész iroda vezetője  Laskai Mihály Műszaki Osztály vezetője  részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Községülés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2017.11.16
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Bara Ede

Mellékletek:	
	<a href="#">előterjesztés 1. számú melléklete</a>
	<a href="#">előterjesztés 2. számú melléklete</a>
	<a href="#">előterjesztés 3. számú melléklete</a>
	<a href="#">határozati javaslat melléklete</a>
	<a href="#">rendelettervezet 1. melléklete</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

### I./

A Debrecen 53. számú vrk., Vámospércsi út – Portörő utca – Nyírábrányi vasútvonal – Lapály utca által határolt területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása a Gázszer Kft. (székhelye: 4243 Téglás, Kender utca 2., képviseli: Pór Imre ügyvezető; a továbbiakban: Célmegvalósító), mint érintett tulajdonos megrendelése alapján készült.

A fejlesztési igény a 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozattal elfogadott hatályos településszerkezeti terv, (továbbiakban: településszerkezeti terv) valamint a 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítását indokolja.

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 (továbbiakban: Korm. rendelet) alapján teljes eljárásként indult, de tekintettel arra, hogy a Korm. rendelet 32. § (4) bekezdésében rögzített alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése,

az eljárás a Korm. rendelet 41. § szerinti egyszerűsített eljárás alapján folytatódott.

### II./

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy befejeződött a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának a Korm. rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárása a Debrecen, 53. számú vrk., Vámospércsi út – Portörő utca – Nyírábrányi vasútvonal – Lapály utca által határolt területére (a továbbiakban: módosítással érintett terület) vonatkozóan.

**A módosítással érintett ingatlanok:** a módosítással érintett területen található a Célmegvalósító tulajdonában lévő (Vámospércsi út – Portörő utca sarkán lévő) 1100 hrsz.-ú ingatlan, továbbá az egyéb tulajdonosok tulajdonát képező 1103/19, 1103/20, 1102/1, 1101 és 1102/2 hrsz.-ú ingatlanok.

#### **A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi eleme:**

A módosítással érintett terület Debrecen központi területétől keletre, a Vámospércsi út (48-as számú főút) déli oldalán, a Lapály és a Portörő utcák között helyezkedik el. A megközelítés így a főút és a lecsatlakozó utcák révén közvetlenül biztosított. A területen egyaránt található lakó és kereskedelmi célú funkció. Ez gyakorlatilag a nagy forgalmú főút mellett már korábban is igényként megfogalmazódott funkcióváltást tükrözi a telekhasználat átalakulása érdekében. A tömb beépítési és területhasználati jellege távlatban sem fog megváltozni, meghatározó marad a tömbbelsőben a kertségi jellegű lakófunkció. A szabályozási terv és a helyi építési előírások alapján a módosítással érintett ingatlanokra jelenleg az Lke kertvárosias beépítésű lakózónákra vonatkozó övezeti előírások érvényesek.

#### **Tervezett módosítás célja, hatása:**

A módosítás célja, hogy az érintett, a Vámospércsi út mentén lévő módosítással érintett területeken a beépítési % a jelenlegi 30 %-ról 40 %-ra emelkedjen, mely a jelenlegi kertvárosias

(Lke) építési övezet kisvárosias (Lk) építési övezetbe sorolásával biztosítható. A kisvárosias rendeltetési zóna rögzítése lehetőséget ad a fejlesztési elképzelések megvalósítására.

#### **A településszerkezeti terv módosítása:**

A tervezési területek esetében a szerkezeti terv módosítását a TR/szt. jelű tervlap tartalmazza.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a módosítással érintett területen kertvárosias lakóterület (Lke) terület-felhasználás van meghatározva.

A tervmódosítás javaslata szerint a Vámspércsi út mentén a Portörő és Lapály utcák közötti egy teleksávra, **összesen 6 telekre vonatkozóan kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználás kerül rögzítésre.**

A telektömb egyéb területein a kertvárosias lakóterület területfelhasználás változatlanul fennmarad.

#### **A szabályozási terv módosítása:**

A szabályozási terv módosítási javaslata szerint, a településszerkezeti terv javaslatával összhangban a módosítással érintett területeken a szabályozási tervlap módosítását a TR/sz. jelű tervlap tartalmazza.

A kertvárosias lakózóna, kisvárosias lakózónára módosul, a beépítési paraméterek tekintetében csak a beépítési százalék mértéke módosul 30%-ról 40%-ra, ezzel együtt a zöldfelület 50%-ról 40%-ra csökken.

##### **A javasolt építési övezeti kód: Lk 412453**

- a Lk betűjel a kisvárosias lakózóna jele,
- az első szám az építészeti karakter (4) belső 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 (4) min. 600m<sup>2</sup>;
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (5) = 40 %; előírt zöldterület 40%.
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasság (3) - 7,5 méter.

A telektömbben **a kertvárosias lakózóna (Lke) 0,50 ha nagyságban kisvárosias lakózónára (Lk) módosul, az építési övezeti kód Lk 412453.**

A telepítési javaslat nagyobb előkert kialakításával számol a főút felől ahol 10m-es előkert került meghatározásra már a hatályos tervben is. A telkek szélessége alapján a szabadon álló beépítés tartható (3,75m oldalkert), min. 9m-es beépítési szélesség minden telken biztosítható.

### **III./**

A jelen előterjesztéssel érintett módosítás kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti véleményezőök 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 az 59/2016. (VII. 20.) 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 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 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 erősíti a már kialakulóban lévő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenység további fejlesztését a főút mellett. A módosítás az Önkormányzat költségvetése számára többlet terhet nem jelent, mivel annak költségeit a Célmegvalósító szerződésben vállalta.

##### b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosítás eredményeként a területhasználat és környezet-igénybevétel nem változik, a szabályozási elemek és a környezetvédelmi jogszabályok alkalmazása alapján biztosítható a kockázatmentes, biztonságos üzemelés. 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 jelen módosítás. A már meglévő adottságokhoz igazodó fejlesztés elmaradása ezen 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.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 102/2013. (V. 30.) Kh. határozattal elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzata (továbbiakban: Szabályzat) előírásai és a Korm. rendelet 29. §-ban foglaltak szerinti partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásra került.

A Szabályzatban leírtaknak megfelelően **2016. május 26-tól 2016. június 16-ig** a város honlapjára feltöltött **előzetes tájékoztatóban** (illetve annak mellékletét képező előzetes tájékoztatási dokumentációban) **foglaltakkal kapcsolatban** részvételi szándékot, véleményt, javaslatot nem jelzett senki.

A **2017. március 31-től 2017. április 14-ig tartó véleményezési szakaszban feltöltött tájékoztatóban** (illetve annak mellékletét képező véleményezési dokumentációban) **foglaltakkal kapcsolatban** sem jelzett részvételi szándékot senki, illetve nem érkezett észrevétel vagy javaslat.

Összegezve elmondható, hogy **ezen időszakok alatt a partnerségi egyeztetés keretén belül senki nem jelezte részvételi szándékát.**

Fentiek alapján **a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 36/2017. (V. 12.) KVFB határozatában** - a beérkezett véleményeket és a partnerségi egyeztetés tárgyában adott tájékoztatást - elfogadta.

A Korm. rendelet 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a döntés közzététele is megtörtént.

A Korm. rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás során beérkezett véleményt, a kidolgozott tervet, illetve az egyes eljárások során keletkező iratanyagot, beérkezett véleményeket, illetve az ehhez kapcsolódó bizottsági döntéseket, az önkormányzati válasszal együtt végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet részére.

A Kormányhivatal a **HB/01-ÁF/00078-6/2017.** számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelt.

A településrendezési eszközök módosítását megelőzően teljesítendő célmegvalósítói kötelezettséget a településrendezési- és tervezési szerződés III./II.B/6. és 8. pontja az alábbiak szerint tartalmazza:

[A Célmegvalósító]

*„6./ 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, hasznélvezőitől 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 terhelne a szabályozás módosításának eredményeként az érintettek kártalanítása (kisajátítási vagy korlátozási kártalanítási költségek biztosítása).”*

*„8./ A véleményezési (egyeztetési) eljárást lezáró, az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleménye ismeretében közjegyző előtt tett nyilatkozattal feltétlenül és visszavonhatatlanul lemond a helyi építési szabályzat tervezett módosításával*

*összefüggésben (esetlegesen) keletkező és kizárólag ezen jogügyletből, szabályozásmódosításból fakadó kisajátítási, korlátozási kártalanítási joga érvényesítéséről.”*

A Célmegvalósító a fenti 6./a) és 8./ pont szerinti nyilatkozatokat tartalmazó okiratokat benyújtotta az Önkormányzathoz, ezért a módosítás-tervezet Közgyűlés elé történő terjesztésének akadálya nincs.

Tájékoztatatom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy az egyszerűsített eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszközök - így a határozati javaslat és a rendelettervezet 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, 53. vrk., Vámospércsi út – Portörő utca – Nyírábrányi vasútvonal – Lapály utca által határolt terület részére vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozatot, valamint a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendeletet a fentiek 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 2017. december 15. 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, 53. számú vrk. Vámospércsi út –Portörő utca –Nyírábrányi vasútvonal –Lapály utca által határolt területen a Vámospércsi út mentén lévő teleksáv – a 1100, 1103/19, 1103/20, 1102/1, 1101 és 1102/2 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében – kertvárosias lakóterületről (Lke) kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználásra módosul.

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

Határidő: 2017. december 15.

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2017. november 15.

**China Tibor**  
főépítész

## **DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**...../2017. (.....) 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,

Tiszaántúli 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) 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, 53. számú vrk. Vámospércsi út – Portörő



utca – Nyírábrányi vasútvonal – Lapály utca által határolt terület részére vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

## **2.§**

Ez a rendelet 2017. december 15. napján lép hatályba.

**Dr. Szekeres Antal**  
jegyző

**Dr. Papp László**  
polgármester