

## ELŐTERJESZTÉS

<b>Előterjesztő:</b>	
	A 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, 19. számú vrk., Nádor utca – Thomas Mann utca – Egyetem sugárút – Füredi út által határolt területre vonatkozóan
<b>Iktatószám:</b>	
	TERV-42812-/2016
<b>Ügyintéző:</b>	
	Nagyhaju Attila Dr. Farkas Róbert
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Sziki Gyula a Főépítési iroda vezetője Laskai Mihály a Műszaki Osztály vezetője Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Közigyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2016. november 8.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

### Mellékletek:

- [a rendelettervezet melléklete](#)
- [az előterjesztés 2. számú melléklete](#)
- [az előterjesztés 1. számú melléklete](#)
- [az előterjesztés 3. számú melléklete](#)
- [a határozati javaslat melléklete](#)

## **Tisztelt Közgyűlés!**

I./

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata a

Család- és Gyermekjóléti Központ székhelyéül szolgáló épület kialakítására vonatkozóan a TOP-6.6.2-15 számú felhívásra pályázatot nyújtott be a szociális alapszolgáltatások infrastruktúrájának bővítése, fejlesztése érdekében. Az egykori Ifjúsági Park területén megvalósuló fejlesztéssel a város család- és gyermekjóléti szolgálatának irodái egy területre kerülhetnek olyan területhasználati formában, mely révén a tervezési terület – mint környezet - csak kis mértékben alakul át. A tartósan nem közpark funkciójú parkterület eddigi hasznosítási lehetőségei nem segítették az itt meglévő növényállomány és funkció fennmaradását, közcélúságát, ezért már korábban is felmerült a terület rehabilitációja. Kedvezőnek mondható, hogy egy alacsony beépítési intenzitású közcélú intézmény telekhasználat valósulhat meg ebben a környezetben.

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 (továbbiakban: helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítását indokolja.

Az Állami Főépítész HB/13-ÁF/00105-6/2016. iktatószámú állásfoglalása alapján az eljárás típusa egyszerűsített eljárás.

II./

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 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) 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárása a Debrecen, 19. számú vrk., Nádor utca – Thomas Mann utca – Egyetem sugárút – Füredi út által határolt területére vonatkozóan.

**A módosítással érintett ingatlanok:** a fentiek szerint lehatárolt területrészen található 21204/2, 21205, 21236/4, 21236/3 és 21236/2 hrsz-ú ingatlanok, valamint a 21219/19-21219/13 hrsz-ú ingatlanok.

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

A telektömböt érintő érdemi változás a kisvárosias lakóterület növelése cca. 5.567m<sup>2</sup> kiterjedéssel. Ezzel együtt a megvalósult telekalakításokat figyelembe véve korrekcióval nő a meglévő kisvárosias lakóterület területe az északi határa mentén, valamint a telektömb délkeleti határán a nagyvárosias lakóterület kiterjesztése a saroktelekre. Mindezekkel együtt a tömb dél-keleti területrészen minimális korrekció történt a nagyvárosias és a kisvárosias lakóterületet érintően.

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

Elsődleges beavatkozási cél, hogy a területen megvalósulhasson a város egyik fontos közszolgáltatási feladatot ellátó intézménye, a városi Család- és Gyermekjóléti Központ. Az egykori Ifjúsági Park területén megvalósuló fejlesztéssel a város család- és gyermekjóléti szolgálatának irodái egy területre kerülhetnek olyan használati formában, mely révén a tervezési terület – mint

környezet – csak kis mértékben alakul át. Rehabilitációként egy alacsony beépítési intenzitású telekhasználat valósul meg zöldterületi környezetben.

**A településszerkezeti terv módosítási javaslata szerint:**

- 
- 
- 
- **A 21205 hrsz-ú ingatlan délkeleti területén a jelenlegi zöldterület (Z) területfelhasználás helyett 5567,97 m<sup>2</sup> nagyságban kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználás kerül rögzítésre,**
- **a terület délkeleti határán egy korábbi övezethatár módosítás eredményeként történik változás, mely révén a különleges kereskedelmi terület (Kke) területfelhasználás 1457,71 m<sup>2</sup> nagyságban nagyvárosias (Ln) lakóterületre módosul;** (már beépült Egyetem sgt. - Füredi u. sarok)
- **a telektömb északi részén a kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználás határának módosítására kerül sor 418,5 m<sup>2</sup> nagyságban ahol a zöldterület területfelhasználás helyett kisvárosias lakóterület (Lk) kerül rögzítésre egy korábbi telekalakításnak megfelelően;**
- **a nagyvárosias lakóterület (Ln) határának korrekciója a telektömb déli részén 98,87 m<sup>2</sup> területen, mely révén a nagyvárosias lakóterület (Ln) helyett kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználás kerül meghatározásra.**

**A szabályozási terv módosítási javaslata szerint:**

**A településszerkezeti tervvel összhangban a 21205 hrsz-ú ingatlan délkeleti területén a módosítással kialakuló új építési övezet a közpark zóna (Z) helyett (a helyi építési szabályzat és szabályozási tervben rögzített horizontális rendeltetési zóna szabályozás (DÉSZ 5.§) alapján) kisvárosias lakózóna, mely területre a vonatkozó építési övezeti kód: Lk 413243.**

**A javasolt építési övezeti kód: Lk 413243**

- - a Lk betűjel a kisvárosias lakóterület zóna jele,
- - az első szám az építészeti karakter (4) jelölése: azaz belső kertségi építészeti karakter;
- - a második szám (1) jelölése: nem kialakult építészeti kategória;
- - a harmadik szám a beépítési mód (3) jelölése: oldalhatáron álló építési mód;
- - a negyedik szám a megengedett legkisebb építési telek nagysága (2) jelölése: 300 m<sup>2</sup>;
- - az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének (4) jelölése: 30 %;
- - a hatodik szám a megengedett legnagyobb építménymagasság (3) jelölése: 7,5 m.

A módosítással érintett terület rész déli oldalán (a 21205 hrsz-ú és a 21236/2 hrsz-ú ingatlanok kis területén, valamint a 21236/4, 21236/3 hrsz-ú ingatlanokon) II. rendű közlekedési célú közterület, továbbá a 21236/2 hrsz-ú ingatlan egy részén és a 21219/19 - 21219/13 hrsz-ú ingatlanokon II. rendű nem közlekedési célú közterület kerül rögzítésre.

A telektömb délkeleti határán **a különleges kereskedelmi célú zóna (Kke) 1457,71 m<sup>2</sup> nagyságban nagyvárosias (Ln) lakózónára módosul, az építési övezeti kód Ln 600056.**

A telektömb északi részén a kisvárosias lakózóna (Lk) határának módosítására kerül sor **418,5 m<sup>2</sup> nagyságban ahol a közpark zóna (Z) helyett kisvárosias lakózóna (Lk) kerül rögzítésre** egy korábbi telekalakításnak megfelelően;

A nagyvárosias lakóterület (Ln) határának korrekciója a telektömb déli részén **98,87 m<sup>2</sup> területen, mely révén a nagyvárosias lakózóna (Ln) helyett II. rendű nem közlekedési célú közterületként kerül meghatározásra.**

A Thomas Mann utcai építési zóna területén meghatározott oldalhatáron álló építési mód szerinti építési hellyel, de a nem közlekedési célú közterületként megnevezett közpark zóna felé 5,0 m előkert szabályozással javasolt az intézmény telepítését meghatározni. Építési hely feltüntetése nem indokolt a szabályozási tervlapon. Védelmi és korlátozó elemek feltüntetése a szabályozási tervlapon nem indokolt.

III./

A biológiai aktivitásérték a valós használat és a tervezett állapot összehasonlításakor érzékelhető hiányt mutatott. Ez a „hátrány” azonban a módosítással érintett területen a felületminőség vizsgálat eredményeként a parkterület rehabilitációjával jól javítható.

A felületminőség alapú számítás eredményeként az aktivitásérték nem csökken, mely a visszamaradó közpark területén lévő sportpálya és szabadtéri színpad elbontásával biztosítható.

A tervmódosítással összefüggésben a környezeti hatások jelentőségének eseti eldöntése céljából készített alátámasztó munkarész alapján a módosítások környezeti hatása nem minősül olyan mértékűnek, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján környezeti vizsgálat készítését szükségessé tegye.

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 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 a város szociális és kulturális intézményi ellátottságának fejlesztését célozza.

A módosítással megvalósuló fejlesztés költségeit az Önkormányzat vállalja.

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 az Önkormányzat viseli.

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

A tervezett módosítás alapvetően jó eséllyel segíti a szociális alapszolgáltatás fejlesztését és a fenntartható fejlődés érvényesülését. A fejlesztés megvalósíthatóságának megalapozását szolgálja 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.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1. 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 indokolta tenné.**

Fentiek alapján **a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 70/2016. (IX.14.) KVFB határozatában** – figyelembe véve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartotta indokoltnak az érintett területre.**

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

A Szabályzatban leírtaknak megfelelően **2016. július 27-től 2016. augusztus 17-ig** a város honlapjára feltöltött **előzetes tájékoztatóban** (illetve annak mellékletét képező előzetes tájékoztatási dokumentációban) **foglaltakkal kapcsolatban** részvételi szándékot, véleményt, javaslatot nem jelzett senki.

**2016. október 4-től 2016. október 19-ig tartó véleményezési szakaszban feltöltött tájékoztatóban**, (illetve annak mellékletét képező véleményezési dokumentációban) **foglaltakkal kapcsolatban** sem jelzett részvételi szándékot, illetve nem érkezett észrevétel, javaslat a lakosság vagy szervezet részéről.

Összegezve elmondható, hogy

**ezen időszakok alatt a partnerségi egyeztetés keretén belül senki nem jelezte részvételi szándékát.**

Fentiek alapján a **Közigyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 83/2016. (X.25.) KVFB határozatában** - a beérkezett véleményeket - elfogadta.

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

Tájékoztatom 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.

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 részére.

A Kormányhivatal a **HB/13-ÁF/00105-12/2016** számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelt.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 19. számú vrk., Nádor utca – Thomas Mann utca – Egyetem sugárút – Füredi út 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 2016. december 9. 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, 19. számú vrk., Nádor utca – Thomas Mann utca – Egyetem sugárút – Füredi út által határolt területen

- **a 21205 hrsz-ú ingatlan délkeleti területrészen a jelenlegi zöldterület (Z) területfelhasználás helyett 5567,97 m<sup>2</sup> nagyságban kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználás kerül rögzítésre,**
- **a terület délkeleti határán egy korábbi övezethatár módosítás eredményeként történik változás, mely révén a különleges kereskedelmi terület (Kke) területfelhasználás 1457,71 m<sup>2</sup> nagyságban nagyvárosias (Ln) lakóterületre módosul;**
- **a telektömb északi részén a kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználás határának módosítására kerül sor 418,5 m<sup>2</sup> nagyságban ahol a zöldterület területfelhasználás helyett kisvárosias lakóterület (Lk) kerül rögzítésre egy korábbi telekalakításnak megfelelően;**
- **a nagyvárosias lakóterület (Ln) határának korrekciója a telektömb déli részén 98,87 m<sup>2</sup> területen, mely révén a nagyvárosias lakóterület (Ln) helyett kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználás kerül meghatározásra.**

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

Határidő: 2016. december 9.

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2016. november 8.

**China Tibor**  
főépítész

**DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**  
**...../2016. (.....) 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, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, ingatlanügyi, erdészeti, közlekedési hatósági hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,  
a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Debreceni Járási Hivatala,

bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetője,

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

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,

Hajdú-Bihar Megyei Rendőrkapitányság,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala,

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, 19. számú vrk., Nádor utca – Thomas Mann utca – Egyetem sugárút – Füredi út által határolt terület részére vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.



**2. §**

Ez a rendelet 2016. december 9. napján lép hatályba.

**Dr. Szekeres Antal**  
jegyző

**Dr. Papp László**  
polgármester