

- ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	China Tibor főépítész
Tárgy:	
	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-Józsa, 71.vrk. 0215 hrsz-ú út – 0162/5, 0162/4, 0162/3, 0162/2, 0162/1 hrsz-ú beépítetlen terület – 0162/27 hrsz-ú külterületi út –0160/18 hrsz-ú beépítetlen terület – 0160/21 hrsz-ú külterületi út – 0160/2 hrsz-ú tanya – 0160/27 hrsz-ú külterületi út által határolt területrésze vonatkozóan
Iktatószám:	
	TERV-41527/2015
Ügyintéző:	
	Nagyhaju Attila Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Sziki Gyula Főépítési Iroda vezetője Laskai Mihály Műszaki Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Községülés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2015. március 17.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Dobi Csaba

Mellékletek:

- [TR/sz. rajzszámú szabályozási tervlap \(rendelet-tervezet melléklete\)](#)
- [Hatályos szabályozási terv kivonata \(előterjesztés 2. számú melléklete\)](#)
- [Hatályos településszerkezeti terv kivonata \(előterjesztés 1. számú melléklete\)](#)
- [Állami Főépítész szakmai véleménye \(előterjesztés 3. számú melléklete\)](#)
- [TR/szt. rajzszámú módosított településszerkezeti tervlap \(határozati javaslat melléklete\)](#)

Tisztelt Közgyűlés!

Befejeződött Debrecen településszerkezeti tervének-, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet (DÉSZ) módosításának véleményezési eljárása Debrecen-Józsa, 71.vrk., 0215 hrsz-ú út – 0162/5, 0162/4, 0162/3, 0162/2, 0162/1 hrsz-ú beépítetlen terület – 0162/27 hrsz-ú külterületi út – 0160/18 hrsz-ú beépítetlen terület – 0160/21 hrsz-ú külterületi út – 0160/2 hrsz-ú tanya – 0160/27 hrsz-ú külterületi út által határolt területrésze vonatkozóan.

A településszerkezeti terv szerint a tervezési terület jelentős részben beépítésre szánt gazdasági célú terület (kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gk) és zavaró hatású ipari gazdasági terület (Gip), melyet beépítésre nem szánt mezőgazdasági tanyás (Mt) terület vesz körül.

A településszerkezeti terv, valamint a DÉSZ módosítására Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 2010. évben településrendezési- és tervezési szerződést kötött Hamar Zoltán és Róth Gábor lakosokkal, mint célmegvalósítókkal (továbbiakban: Célmegvalósítók).

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

- Az érvényben lévő településszerkezeti terv a tervezési területen belül a módosítással érintett területre – a 0160/57 hrsz-ú, és a 0160/76 hrsz-ú és a 0160/77 hrsz-ú – területrészen mezőgazdasági tanyás (Mt) felhasználást jelöl, ugyanakkor az érintett tulajdonosok gazdasági célra kívánják használni, mely szándéknak megfelelően kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gk) területfelhasználás kerül rögzítésre.
- A 0160/32 hrsz-ú ingatlan déli terület részén (a korábbi 0160/31 hrsz) jelölt ipari gazdasági területfelhasználás (Gip) helyett, kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági területfelhasználás (Gk) kerül rögzítésre.
- A hatályos településszerkezeti terv és a szabályozási terv közötti összhang megteremtése végett a 0160/80 hrsz-ú ingatlan déli kis terület részén, (a korábbi 0160/34 hrsz-ú ingatlan egy része) és a 0160/81 hrsz-ú ingatlan északi, észak-nyugati terület részén (a korábbi 0160/34 hrsz-ú ingatlan egy része) valamint a 0160/35 hrsz-ú ingatlanon rögzített mezőgazdasági tanyás (Mt) területfelhasználás helyett kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági területfelhasználás (Gk) kerül rögzítésre.

Fentieket összegezve a cél egy egységes területfelhasználás rögzítése a józsa gazdasági területen.

A DÉSZ szabályozása a településszerkezeti terv módosításával összhangban változik.

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A módosítás révén a telephelyként használt területek gazdasági területként történő szabályozása lehetővé teszi, megalapozza a területek fejlesztését, bővítését, mely révén munkahelyteremtő beruházások valósulhatnak meg. A módosítás 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, illetve a józsa lakóterületeket. Ebből eredően a módosítás miatt bekövetkező hatás nem jelentős.

c) A módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása

A módosítást költségei és az azt követően szükségessé váló ingatlan nyilvántartási – adminisztrációs – átvezetések az ingatlantulajdonost terhelhetik.

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

A településrendezési eszközök módosításának elmaradása konzerválja a jelenlegi kialakult építési jog nélküli csupán használati rendezetlen állapotot, és a terület fejleszthetőségét.

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

A módosítás követően a településrendezési eszközök végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak, és az Önkormányzat számára költségeket nem jelentenek.

A településrendezési eszközök módosítása kapcsán a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése alapján megkeresett szervek közül a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal kérte a környezeti vizsgálat elvégzését. Az eltérő vélemények tisztázása érdekében egyeztető tárgyalás összehívására került sor, melynek eredményeként az Örökségvédelmi Hivatal eltekintett a környezeti vizsgálat elvégzésétől, amennyiben a véleményezési dokumentációhoz elkészül az Örökségvédelmi hatástanulmány. A Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága 17/2011. (II. 15.) KVFB határozatában – figyelembe véve az örökségvédelmi hivatal állásfoglalását, és a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartotta indokoltnak amennyiben az érintett területre, az örökségvédelmi hatásvizsgálat elkészül. A Célmegvalósítók 2013. decemberében elkészítették a kért hatástanulmányt. A településrendezési eszközök véleményezési 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.

A véleményezési eljárás során egyeztető tárgyalás összehívására okot adó vélemény érkezett. A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Kulturális Örökségvédelmi Osztály és a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze fogalmazott meg észrevételt.

Az Örökségvédelmi Osztály örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését kérte a Célmegvalósítók részéről. Az állami főépítész a magasabb szintű tervekkel való összhang igazolását kérte, valamint rögzítette, hogy a kieső biológiai aktivitásérték pótlásáról gondoskodni kell.

Az egyeztetési tárgyaláson a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala korábbi állásfoglalását módosítva, hozzájárult a 0160/77 hrsz-ú terület gazdasági területként történő rögzítéséhez.

Tekintettel arra, hogy a településszerkezeti terv javaslatban korábban rögzített területfelhasználások határvonala a Földhivatal állásfoglalását figyelembe véve kis mértékben módosult, ez indokoltá tette az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdésében rögzített véleményezési eljárás megismétlését.

Az eljárás az Étv. szerint lefolytatásra került és a fenti szervek észrevételei alapján a követelmények teljesítésre kerültek.

Ezt követően egyeztető tárgyalás összehívására okot adó vélemény a fenti szervektől nem érkezett.

A véleményezési eljárás végén a tervanyagot a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdése szerint a véleményezésben érdekelt államigazgatási szervek észrevételével együtt záró szakmai véleményezés céljából megküldtük a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze részére, aki a HBD/02/38-4/2014. számú szakmai véleményében nem emelt kifogást a tervezett rendezési terv módosítás ellen.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény – 2013. január 1. napjáig hatályos – 9. §-ában foglaltaknak megfelelően a tervanyagot az Önkormányzat honlapján közzétettük.

A közzététel kapcsán a DÉSZ rendelet tervezett módosításával kapcsolatban további észrevétel, vagy kifogás

nem érkezett.

A célmegvalósítók teljesítették a településrendezési- és tervezési szerződésben vállalt azon kötelezettségüket, hogy *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 okiratba foglalt lemondó nyilatkozatát beszerzi és átadja az Önkormányzat részére a területre vonatkozó helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását megelőzően.* A lemondó nyilatkozatban az érintettek kötelezettséget vállaltak a településrendezési-és tervezési szerződés III/II.B.6./ pontjában foglaltakra is, miszerint a tervezési területen a tulajdonukban álló ingatlanok elidegenítése esetén – a Ptk. szerinti tájékoztatási kötelezettségük részeként – vevőt tájékoztatják a szerződésben foglaltak tartalmáról, és azt a megkötendő jogügylet részévé teszik.

Szerződő felek az Önkormányzat rendelkezésére bocsátották továbbá azon közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatukat is, amelyben vállalták a tervezési területen lévő valamennyi ingatlanra vonatkozóan, hogy a településrendezési- és tervezési szerződés alapján Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése által elfogadott szabályozással, illetőleg a szabályozás alapján történő területfelhasználással összefüggésben a szerződés teljesülését követően keletkező valamennyi, DMJV Önkormányzatát terhelő kisajátítási, korlátozási kártalanítás költséget az esedékesség napján megtérítenek Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen-Józsa, 71.vrk., 0215 hrsz-ú út – 0162/5, 0162/4, 0162/3, 0162/2, 0162/1 hrsz-ú beépítetlen terület – 0162/27 hrsz-ú külterületi út – 0160/18 hrsz-ú beépítetlen terület – 0160/21 hrsz-ú külterületi út – 0160/2 hrsz-ú tanya – 0160/27 hrsz-ú külterületi út által határolt területrésze vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001.(VI.21.) Kh. határozatot, továbbá a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendeletet a határozati javaslat, illetve 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 2015. május 1. 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-Józsa, 71.vrk., 0215 hrsz-ú út – 0162/5, 0162/4, 0162/3, 0162/2, 0162/1 hrsz-ú beépítetlen terület – 0162/27 hrsz-ú külterületi út – 0160/18 hrsz-ú beépítetlen terület – 0160/21 hrsz-ú külterületi út – 0160/2 hrsz-ú tanya – 0160/27 hrsz-ú külterületi út által határolt területet érintően

a) a 0160/57, 0160/76 és a 0160/77 hrsz-ú ingatlanokon, a jelenlegi mezőgazdasági tanyás területfelhasználás helyett,

b) a 0160/32 hrsz-ú ingatlan déli terület részén az ipari gazdasági (Gip) területfelhasználás helyett,

c) a szabályozási tervvel való összhang megteremtése végett a 0160/80 hrsz-ú ingatlan déli kis terület részén, és a 0160/81 hrsz-ú terület északi, északnyugati terület részén, a jelenleg mezőgazdasági területfelhasználás helyett,

d) a 0160/35 hrsz-ú ingatlanon, mezőgazdasági tanyás területfelhasználás helyett kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági területfelhasználás (Gk) kerül rögzítésre.

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

Határidő: 2015. május 1.

Felelős: a főépítész

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

Debrecen, 2015. március 10.

China Tibor
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../2015. (.....) 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 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörben 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 42. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze,
Tiszántúli 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 Légügyi Hivatal,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Építésügyi és 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,
HM Hatósági Hivatal,
Debreceni Rendőrkapitányság,
Miskolci Bányakapitányság,
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala Debreceni Iroda,

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 biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze,

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 és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: R.) az alábbi 79/L. §-al egészül ki:

"79/L. §

Debrecen-Józsa, 71.vrk., 0215 hrsz-ú út – 0162/5, 0162/4, 0162/3, 0162/2, 0162/1 hrsz-ú beépítetlen terület – 0162/27 hrsz-ú külterületi út – 0160/18 hrsz-ú beépítetlen terület – 0160/21 hrsz-ú külterületi út – 0160/2 hrsz-ú tanya – 0160/27 hrsz-ú külterületi út által határolt területrészen a szabályozási tervlapon rögzített telken belüli fásítási kötelezettséggel érintett területen a növényállományt a tervlapon jelzett mértékben a véderdőkre jellemző ültetési rendben történő telepítéssel kötelező kialakítani."

2. §

A R. 1. számú melléklete a Debrecen-Józsa, 71.vrk., 0215 hrsz-ú út – 0162/5, 0162/4, 0162/3, 0162/2, 0162/1 hrsz-ú beépítetlen terület – 0162/27 hrsz-ú külterületi út – 0160/18 hrsz-ú beépítetlen terület – 0160/21 hrsz-ú külterületi út – 0160/2 hrsz-ú tanya – 0160/27 hrsz-ú külterületi út által határolt területre vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

Ez a rendelet 2015. május 1. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Dr. Papp László
polgármester