

## ELŐTERJESZTÉS

**Előterjesztő:**

China Tibor Zsolt

**Tárgy:**

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosítása a Debrecen, 21. számú városrendezési körzet, 0205 hrsz-ú út - 0204/37 hrsz-ú és a 0182/6 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek – 0182/5 és a 0203/1 hrsz-ú út – (Agrár-Innovációs Park területe) által határolt területre vonatkozóan

**Iktatószám:**

TERV-139592-/2016

**Ügyintéző:**

Sass Ádám Lehel  
Dr. Farkas Róbert

**Feladatot jelent:**

Dr. Papp László  
Barcsa Lajos  
Sziki Gyula  
Laskai Mihály

**Véleményező bizottságok:**

Közigyűlés  
Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

**Törvényességi véleményezés ideje:**

2016.12.05.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:**

Molnár Anett

**Mellékletek:**

[rendelettervezet melléklete](#)

[hatályos szabályozási terv kivonat](#)

[állami főépítész szakmai véleménye](#)

## Tisztelt Közgyűlés!

I./

Befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban 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, 21. számú városrendezési körzet, 0205 hrsz-ú út - 0204/37 hrsz-ú és a 0182/6 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek – 0182/5 és a 0203/1 hrsz-ú út – (Agrár-Innovációs Park területe) által határolt területre** vonatkozóan.

Debrecen településszerkezeti tervét Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 124/2001. (VI. 21.) Kh. számú határozatával állapította meg. A hatályos településszerkezeti terv szerint a tervezési terület egyéb ipari gazdasági terület (Ge) besorolású.

A területre vonatkozóan a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet a Közgyűlés – a 2011. évben készített felülvizsgálat eredményeként - a 29/2012. (V. 31.) önkormányzati rendeletével fogadta el. A módosítás révén egységesen a Ge-612966 (Ag) építési övezeti kód került rögzítésre.

A fejlesztési igény a helyi építési szabályzat és szabályozási terv (továbbiakban: HÉSZ) módosítását indokolja.

**A tervezési területen belül valamennyi ingatlan** módosítással érintett: 0204/4 hrsz.-ú ingatlan egy része (út), 0204/16-36 hrsz.-ú ingatlanok (telekösszevonással és újraosztással összességében telekhatár rendezés), illetve a 0204/5, 0204/38-39 hrsz.-ú ingatlanok.

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

A módosítás a fenti tervezési területen belül egy 10,0 ha terület nagyságú konkrét fejlesztési terület és egy 5,0 ha teleknagyságú tartalék terület kialakításának lehetőségét tartalmazza Debrecen város e területet érintő fejlesztési elképzeléseinek biztosítása érdekében. A telekösszevonások lehetőségének megteremtése, a jelenlegi közterületek és telken belüli fásítási kötelezettséggel terhelt területek racionalizálása, valamint a beépítési paraméterek tekintetében a jelenlegi 40%-os beépíthetőség 50%-ra, az építménymagasság 8,5-12,5 m-ről 12,5-15,0 m-re történő növelése valósul meg.

A módosítással nem növekszik a beépítésre szánt terület nagysága. A közterület racionalizálások és a beépíthetőség +10 %-os növelése révén a beépíthető terület növekszik. A tervezési terület nagysága (az Innovációs Park területe közterületekkel együtt) 25,6 ha. A szabályozás paraméterei kis mértékben változnak, lehetővé téve a jövőbeni fejlesztői igényekhez történő rugalmasabb alkalmazkodást.

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

A várható környezeti hatások a hatályos tervhez képest nem jelentősek, nem változnak a módosítással, így az Innovációs Park területe sem változik. A területre szánt terület belüli telektömbök nagysága változik meg. Egy összefüggő 10,0 ha kiterjedésű terület alakul ki a területre nyugati részén, míg egy 5,0 ha tartalék fejlesztési terület az IT Services Hungary Kft. telkétől keletre.

A fejlesztési területek funkciója, valamint a területre kialakuló zöldfelületi környezet alakítása teljes mértékben illeszkedik az elvárt helyi sajátosságokhoz, igényekhez, ez a szabályozási

előírások (30% zöldfelület) által is biztosított. A terület infrastrukturális ellátottsága a jelenlegi kihasználtsághoz biztosított, de energiahálózati fejlesztések indokoltak. A tömb megosztott elérhetőségei kizárják a nagyobb környezet-, és közlekedés-terhelésű pozíciók kialakulását.

Az érintett terület a környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny, régészeti örökségi érintettség van a területen, mely jelölésre került a tervlapon.

A módosítás nem érinti a hatályos településszerkezeti tervet, így annak megállapításai továbbra is érvényesek.

#### **A szabályozási terv módosítási javaslata szerint:**

A szabályozási terven rögzített egyéb ipari gazdasági zóna Ge-612955 (Ag) építési övezeti jele Ge-612966 (Ag) kódra módosul.

A szabályozási terv módosítási javaslata szerint, a módosítással érintett területen a rögzített egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) építészeti karaktere, kategóriája, beépítési módja, teleknagysága nem változik.

Az építési hely – a 0204/4 hrsz.-ú II. rendű közlekedési közterület részbeni törlésével – az utcaszakasz törlésével változik, mely pozitív irányú változást hozva egy összefüggő (a telekösszevonásból adódóan) építési hely alakul ki.

A javasolt építési övezeti kód **Ge-612966 (Ag)** jelentése:

- a Ge betűjel az egyéb ipari gazdasági zóna jele
- az első szám az építészeti karakter (6) jelölése: azaz egyéb építészeti karakter;
- a második szám (1) jelölése: nem kialakult építészeti kategória;
- a harmadik szám a beépítési mód (2) jelölése: szabadonálló általános beépítés, fő rendeltetést tartalmazó épület elhelyezése esetén min. 10 m-es előkerttel;
- a negyedik szám a megengedett legkisebb építési telek nagysága (9) jelölése: 4000 m<sup>2</sup>;
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének (6) jelölése: 50 %; melyhez 30 %-os zöldfelületi minimum tartozik;
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építménymagasság (6) jelölése: 15 m (12,5-15,0 m).

## II./

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 szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján környezeti vizsgálat készítését szükségessé tegye.

## III./

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 Kr. rendelet 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 gazdaságfejlesztését, munkahelyteremtését célozza. A módosítás költségeit az Önkormányzat vállalja.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosítás eredményeként a területhasználat és a 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 nagymértékben segíti a helyi gazdaság fejlesztését, a fejlesztés erősítését, így a munkahelyteremtést és a fenntartható fejlődés érvényesülését. A 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 eszköz végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak, és az Önkormányzat számára többletköltséget nem jelentenek.

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 indokoltá tenné.**

Fentiek alapján **a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága** (a továbbiakban: Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság) **a 92/2016. (XI. 23.) 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. szeptember 30-tól 2016. október 21-ig** a város honlapjára feltöltött **előzetes tájékoztatóban** (illetve annak mellékletét képező előzetes tájékoztatási dokumentációban) **foglaltakkal kapcsolatban** részvételi szándékot, véleményt, javaslatot nem jelzett senki.

**A 2016. november 15-től 2016. november 30-ig tartó véleményezési szakaszban feltöltött tájékoztatóban**, (illetve annak mellékletét képező véleményezési dokumentációban) **foglaltakkal kapcsolatban** sem jelzett részvételi szándékot, illetve észrevételt, javaslatot a lakosság, vagy bármely szervezet.

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

Fentiek alapján **a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a 95/2016. (XII. 5.) KVFB határozatában** - a beérkezett véleményeket - elfogadta.

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

Tájékoztatatom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy az egyszerűsített eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszköz - így 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 végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

A Kormányhivatal a **HB/13-ÁF/00127-10/2016.** számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszköz módosítása ellen kifogást nem emelt.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 21. számú városrendezési körzet, 0205 hrsz-ú út - 0204/37 hrsz-ú és a 0182/6 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek – 0182/5 és a 0203/1 hrsz-ú út – (Agrár-Innovációs Park területe) által határolt területre vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendeletet a fentiek szerint módosítani szíveskedjen.

Debrecen, 2016. december 7.

**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) 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, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, ingatlanügyi, erdészeti, közlekedési, növény- és talajvédelmi 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 vízvédelmi és vízügyi hatóságként is eljáró - Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,

Debreceni 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 (a továbbiakban R.) 53. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„53. §**

**A Debrecen, 21. számú városrendezési körzet, 0205 hrsz-ú út - 0204/37 hrsz - 0182/6 hrsz beépítésre nem szánt területek – 0182/5 és a 0203/1 hrsz-ú út (Agrár-innovációs park területe) által határolt tömb területére (AIP) vonatkozó sajátos előírások**

- (a) Az előkert mélysége fő rendeltetést tartalmazó épület esetén legalább 10 méter.
- (b) Amennyiben a gazdasági tevékenység technológiájához szükséges építménymagasság indokoltá teszi, a Főépítész előzetes véleményezésével az építménymagasság vonatkozó előírásától egy építménymagassági kóddal nagyobb mértékben el lehet térni.
- (c) Az előkert megszakításával az építési hely a közterületi telekhatárig tarthat, ahol a főtevékenységet kiszolgáló, ellenőrző építmények helyezhetők el.”

### **2. §**

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet 1. számú melléklete a Debrecen, 21. számú városrendezési körzet, 0205 hrsz-ú út - 0204/37 hrsz-ú és a 0182/6 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek – 0182/5 és a 0203/1 hrsz-ú út – (Agrár-Innovációs Park területe) által határolt területre vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

### **3. §**

Ez a rendelet 2016. december 30. napján lép hatályba.

**Dr. Szekeres Antal**  
jegyző

**Dr. Papp László**  
polgármester