

## ELŐTERJESZTÉS

<b>Előterjesztő:</b>	
	Kováts Ákos főépítész
<b>Tárgy:</b>	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet módosítása a Debrecen, 34. sz. vrk., Bem tér- Simonyi út - Wesszprémy u. - Ember Pál u. - Kórház u. - Nyíl u. által határolt tömbre vonatkozóan
<b>Iktatószám:</b>	
	TERV00177/2013
<b>Ügyintéző:</b>	
	Kovács László
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Kósa Lajos polgármester  Pajna Zoltán Árpád 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>	2013.06.14.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Dobi Csaba

### Mellékletek:

<a href="#">Hatályos szabályozási terv</a>
<a href="#">Állami Főépítész szakmai véleménye</a>

## **Tisztelt Közgyűlés!**

Befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet (DÉSZ) módosításának egyeztetési eljárása a Debrecen, 34. sz. vrk., Bem tér- Simonyi út - Weszprémy u. - Ember Pál u. - Kórház u. - Nyíl u. által határolt tömbre által határolt tömbre vonatkozóan.

A DÉSZ fenti terület érintő módosítása a BEM Téri Ingatlanfejlesztő Kft. (képviseli: Tutor Lóránt Tibor ügyvezető) célmegvalósító, valamint DMJV Önkormányzata között létrejött településrendezési- és tervezési szerződés (Szerződés) alapján indult el.

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

**A helyi építési szabályzatot érintő módosítás lényege az, hogy lehetőséget biztosít a telektömbben korábban szabályozott kis társasházak helyett a terület egy részén, vagy akár egészén alacsony intenzitású (legfeljebb 4 lakás/telek) villanegyedi karakternek megfelelő beépítésre, mely módosítás eredményeként a korábbiakhoz képest a telektömb így átalakuló részén alapvetően egyedi telkes beépítéssel villák jelennek meg, minőségi zöldfelülettel. Összességében az egyedi telkes beépítés lehetőségének biztosításával a környezeti terhelés csökken, a villákhoz tartozó minőségi zöldfelület növekedése mellett. Ez a módosítás kizárólag a helyi építési szabályzat (DÉSZ) szöveges részét érinti.**

**A tervezett módosítás csak a DÉSZ Nagyerdei körút- Hadházi út- Füredi út- Egyetem sugárút által határolt (nagyerdei villanegyed) területére (NE) vonatkozó 51.§ (5) bekezdését érinti, mely a területegységen belül ténylegesen csak a 20585/7 hrsz-ú telek északi telekhatára- Ember Pál utca- Kórház utca- Nyíl utca- Simonyi út által határolt Bem téri tömb (NEB) területére vonatkozó sajátos előírások egy pontját változtatja meg, illetve egészíti ki.**

**A helyi építési szabályzat Bem téri tömb (NEB) területére vonatkozó sajátos előírások tervezett módosításával a NEB tömb azonos helyzetben lévő telkeit azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illetik meg.**

### **A tervezett módosítás a DÉSZ általános-, illetve egyéb területegységeire vonatkozó sajátos előírásait nem érinti.**

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 alábbiakról 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 helyi építési szabályzat 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 konzerválja a jelenlegi kialakult állapotot, illetve a terület 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 Környezetvédelmi- és Városfejlesztési Bizottsága a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről szóló 74/2012.(XII.12.) 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. Egyeztetési tárgyalás összehívására okot adó vélemény a fenti szervektől nem érkezett.

A véleményezési eljárás végén a tervanyagot a véleményezésben érdekelt államigazgatási szervek észrevételével együtt szakmai véleményezés céljából megküldtük a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítészére is. A IX-D-02/39-5/2013. számú szakmai vélemény 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 helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását megelőzően teljesítendő célmegvalósítói kötelezettséget a Szerződés az alábbiak szerint tartalmazza:**

**„1./ Kötelezettséget vállal a tervnek jelen szerződésben foglaltak szerinti tartalmú hatálybalépését követően vagylagosan az alábbiak teljesítésére:**

a.) A beruházás és a terv megvalósításával szükségessé váló 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 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, hasznélvezeti joggal rendelkező) a terv megvalósításával szükségessé váló, jogszabály alapján az Önkormányzatot terhelő korlátozási kártalanításról való, teljes bizonyító erejű okiratba foglalt lemondó nyilatkozatát beszerzi és átadja az Önkormányzat részére a területre vonatkozó helyi építési szabályzat módosítását megelőzően. A lemondó nyilatkozatban a tulajdonosnak, hasznélvezeti jog jogosultjának kötelezettséget kell vállalnia a 6./ pontban foglaltak teljesítésére.

c.) Közokiratba foglalt kötelezettséget vállal az a.) pont szerinti kisajátítási költségek esedékességgel megfizetésére, mely kötelezettségvállaló okiratot átadja az Önkormányzat részére a területre vonatkozó településrendezési eszköz módosítását megelőzően.”

A Célmegvalósító a Szerződésben vállalt kötelezettségeit a c.) pont választásával kívánja teljesíteni azzal, hogy a közokiratba foglalt nyilatkozatát a Közgyűlés döntéséig benyújtja az Önkormányzathoz.

Amennyiben erre nem kerül sor, javasolom az előterjesztés napirendről történő levételét.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 34. sz. vrk., Bem tér- Simonyi út - Wessprémy u. - Ember Pál u. - Kórház u. - Nyíl u. által határolt területre vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályzási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendeletet pedig a rendelet-tervezet szerint módosítani szíveskedjen.

Debrecen, 2013. június 10.

**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) bekezdésében 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 Hivatal Állami Főépítész,

Tiszaántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség Hatósági Egység,

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási szerve,

Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési 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 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.) Kt. rendelet (a továbbiakban: R.) 51. § (5) bekezdés a.) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a.) Az Lk-612YX5 építési zónában kialakítható legkisebb telekterület mérete

- kistársasházás beépítés esetén: 19.000 m<sup>2</sup>;
- vegyes (kistársasházás és a Simonyi út felől villanegyedi karakterű) beépítés esetén:  
10.000 m<sup>2</sup>, illetve 1.300 m<sup>2</sup>;
- villanegyed karakterű beépítés esetén: 1.300 m<sup>2</sup>.”

## 2.§

A R. 51. § (5) bekezdése az alábbi k.), l.) és m.) ponttal egészül ki:

„k.) Az Lk-612YX5 zóna Simonyi út felé eső vonalán egy telekmélységben legalább 1300 m<sup>2</sup> területű egyedi telkek is alakíthatók, ahol ezen telkek mélysége legfeljebb 50,00 méter lehet. A legalább 1300 m<sup>2</sup> területnagysággal kialakított telkeken legfeljebb 4 darab kizárólag lakás funkciójú rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben a zóna Simonyi út felé eső vonalán 1300 m<sup>2</sup> nagyságú telkek is kialakításra kerülnek, úgy a zóna fennmaradó területrészen a legkisebb telekterület méret legalább 10.000 m<sup>2</sup> lehet.

l.) Az Lk-612YX5 építési zóna legalább 1300 m<sup>2</sup> minimális telekterületekkel is felosztható. Ebben az esetben telkenként legfeljebb 4 darab kizárólag lakás funkciójú rendeltetési egység helyezhető el.

m.) Az Lk-612YX5 zóna területén egyedi telkes beépítés esetén az építménymagasság alsó értékétől különleges esetben el lehet térni.”

## 3.§

E rendelet 2013. augusztus 1. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal  
jegyző

Kósa Lajos  
polgármester