

ELŐTERJESZTÉS	
<b>Előterjesztő:</b>	
	China Tibor 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. számú városrendezési körzet Nagyerdei körút – Ady Endre út – II. János Pál pápa tér – Pallagi út által határolt - területére vonatkozóan
<b>Iktatószám:</b>	
	TERV-125780/2017
<b>Ügyintéző:</b>	
	Dr Farkas Róbert , Nagyhaju Attila
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Sziki Gyula irodavezető Laskai Mihály osztályvezető részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Községiülés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2017.09.21
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

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

## **Tisztelt Közgyűlés!**

### **I./**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy befejeződött a helyi építési szabályzat és szabályozási terv 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) 42/A. §-a szerinti állami főépítési eljárása a Debrecen, 34. számú városrendezési körzet Nagyerdei körút – Ady Endre út – II. János Pál pápa tér – Pallagi út által határolt - területére vonatkozóan.

**A módosítással érintett ingatlanok:** a 22330/4 hrsz-ú ingatlan és a 22324 hrsz-ú ingatlan egy része mint a korábbi módosításkor meghatározott Nagyerdei Gyógyfürdő (a továbbiakban: Gyógyfürdő) fejlesztési területe.

#### **A módosítás során elérendő célok:**

Elsődleges beavatkozási cél a város idegenforgalmi potenciáljának növelése, minőségi turizmus feltételeinek megteremtése, a meglévő adottságok magasabb szintre emelése, mint városrészhez kapcsolódó cél elérése.

Tervezői ötletpályázat keretén belül a Gyógyfürdő fejlesztéséhez 2015. augusztus hónapban kiválasztásra került pályamű épített környezetre vonatkozó elképzeléseinek megvalósításához szükséges a szabályozási terv pontosítása.

Jelen esetben olyan mértékű módosítás szükséges, mely csak a 8/2003. (V.23.) Kr. rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv e területre vonatkozó előírásait érinti. A területrésze vonatkozó korábbi helyi építési szabályzat és szabályozási terv a 36/2012. (VI.28.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra.

#### **Módosítás hatása:**

A Gyógyfürdő területének fejlesztésével összefüggő hatások elemzését (mint tájkép, természeti, ökológiai, környezeti értékek, környezet-igénybevétel, környezetterhelés stb.) a beruházáshoz kapcsolódó környezeti hatásvizsgálati dokumentáció tartalmazza.

A 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének 128. a.) pontja rögzíti, hogy 3,0 ha nagyságú területfoglalástól a létesítményt előzetes környezetvédelmi hatásvizsgálat alá kell vonni. A Gyógyfürdőnek helyet adó 22330/4 hrsz-ú telek területe több mint 8 ha, (8,5671 ha) így a beruházás ezen szempont alapján is előzetes vizsgálatához kötött. Az erre vonatkozó vizsgálati dokumentációt a Debreceni Gyógyfürdő Kft. megbízásából a KörIM Kft. (6500 Baja, Szenes u. 10. 2em. 21.) készítette el.

Jelen módosítás e tekintetben már nem vizsgál, és nem értékel hatáselemeket, tekintettel arra, hogy a módosítás keretén belül nem változik meg a Gyógyfürdő területe (a jelenlegi állapothoz képest), és a zöldfelület kiterjedése, valamint a módosítás természetvédelmi, örökségvédelmi érdeket nem sért.

#### **A hatályos szabályozás elemei:**

A szabályozási tervlap a korábbi fejlesztési elképzelésekhez igazodva a sajátos előírásban is rögzítettek szerint külön építési alövezeteket hozott létre az építménymagassági kód tekintetében a különleges közhasználatú építményi zóna területére rögzített **Ki-6110XY** kódon belül.

A rögzített maximális beépíthetőség 25%, a beépítési mód szabadonálló teletszerű, mely beépítéshez telken belül építési helyet is szabályoz. Mindezek mellett egy (közterületi) gyalogos sétányt is rögzít a Pallagi úttal párhuzamosan ezzel a Gyógyfürdő keleti telekhatárát érintve, mely telekalakítási kötelezettség az északi telekhatárt érintően is megjelenik. A meghatározott tervezési területen belül a Gyógyfürdő fejlesztése kapcsán a módosítással az intézmény 22330/3 és a 22330/4 hrsz-ú ingatlanjai érintettek.

### **Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására**

1. A fentiekben rögzített telekalakítási kötelmek, melyek a hatályos terv által rögzített szabályozási vonalak (új közterület határok) révén jelennek meg megszüntetésre kerülnek **a telekhatárok meglévő állapot** (jogi vonalra történő módosítás) **megfelelő rögzítésével**.
2. Mindezek mellett az építési övezetek, illetve **alövezetek határának pontosítása történik** meg. A **Ki- 6110X7 építési övezeti kód kerül normatív módon (egységesen) kiterjesztésre** a különleges intézmény területét érintően. **A maximális beépítési százalék változatlan marad, azaz 25%, az építménymagasság értéke 15,0-20,0 méterre módosul.** A DÉSZ szerint a 28/C. § (9) szerint „(...) különleges rendeltetési övezetekben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.”
3. Az előzőekkel együtt **az építési hely, építési határvonal módosítása**, a helyi építési szabályzatban meghatározott előírás (sajátos előírás) **pontosítása történik előkert rögzítésével**, mely előkert sávban a telken belül gyalogút kialakítható.

A módosítás révén településrendezési szempontból negatív irányú környezeti hatás nem jelenik meg. A hatályos tervtől eltérő megállapítást jelen terv nem fogalmaz meg, az érintettségek feltárásával kapcsolatban új ágazati környezet- és természetvédelmi, ill. régészeti értékfeltárás nem történt.

A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, nem történik zöldterület, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése és nem kerül sor a területfelhasználás és a rendeltetési zóna (különleges közhasználatú építményi zóna, közpark zóna), valamint a beépítési paraméterek módosítására sem. Nem jelenik meg új vonalas szerkezeti elem, védőtávolságok a területet nem érintik. Természetvédelmi elem nem jelent korlátozást a konkrét módosítással érintett területen. Kulturális örökségvédelmi elemek tekintetében régészeti érintettség nem jelenik meg a területen, értékvédelmi érintettség nem változik.(Régi Vigadó)

## **II./**

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 helyi építési szabályzat és szabályozási terv 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 elősegíti az érintett terület fejlődését, az önkormányzati tulajdonú ingatlanfejlesztés lehetőségeit. A módosítással amennyiben többletteleher jelentkezik, azt 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 ingatlanhasználat. 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 módosítás alapvetően a Gyógyfürdő továbbfejlesztését, egyben a város idegenforgalmi potenciáljának növelését, minőségi turizmus feltételeinek megteremtését, a meglévő adottságok magasabb szintre emelését segíti. 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 eszköz 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 indokolttá tenné.**

Fentiek alapján **a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 80/2017. (IX.20.) KVFVB határozatában** – figyelembe véve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartotta indokoltnak az érintett területre.**

A partnerségi egyeztetés a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (II.16.) önkormányzati rendelet előírásai alapján került lefolytatásra a Korm. rendelet 29/A. §-ban foglaltak szerint.

Ennek megfelelően a város honlapjára feltöltött dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban **2017. augusztus 17-től 2017. szeptember 1-ig** volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvételi szándékot, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben. Ezen időszak alatt partnerként senki nem jelezte részvételi szándékát az eljárásban.

Fentiek alapján **a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 82/2017. (IX.20.) KVFVB határozatával** a partnerségi egyeztetés tárgyában adott tájékoztatást elfogadta.

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

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy **az állami főépítési eljárás keretében**

**egyeztetett településrendezési eszköz** a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdésének c) pontja szerint leghamarabb az elfogadást követő napon léptethető hatályba.

A Korm. rendelet 42/A. §.- a alapján az állami főépítési eljárás során beérkezett véleményeket az Önkormányzat által azokra adott válasszal együtt, a kidolgozott tervet, az egyes eljárások során keletkező iratanyagot, illetve az ehhez kapcsolódó bizottsági döntéseket végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

A fentiek figyelembevételével a Kormányhivatal a **HB/01-ÁF/00136-6/2017.** számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszköz módosítása ellen kifogást nem emelt.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 34. számú városrendezési körzet Nagyerdei körút – Ady Endre út – II. János Pál pápa tér – Pallagi út által határolt – terület részére a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet a fentiek szerint módosítani szíveskedjen.

Debrecen, 2017. szeptember 18.

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 42/A. § (4) 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 79/F. § - a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„79/F. §**

A Debrecen 34. sz. városrendezési körzet Nagyerdei krt. - Pallagi út által határolt tömb területére vonatkozó sajátos előírások:

- a) A szabályozási tervlapon jelölt Ki 6110X7 sajátos építési zóna területén a megengedett legnagyobb beépítettség: 25%.
- b) Az a) pontban meghatározott építési zónában található erdősített területsávban (Gyógyfürdő bővítési területén belül) a sport, rekreációs és játszó funkciójú építmények kivételével új épület nem helyezhető el.
- c) A Pallagi út mentén a tervlapon rögzített (változó) méretű előkert sáv a közterületen kialakuló gyalogút részeként figyelembe vehető.”

### **2. §**

Ez a rendelet 2017. szeptember 29. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal  
jegyző

Dr. Papp László  
polgármester