

<b>Előterjesztő:</b>	
	Kovács Ákos főépítész
<b>Tárgy:</b>	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 Debrecen - Pallag városrészre vonatkozóan
<b>Iktatószám:</b>	32700-39/2011
<b>Ügyintéző:</b>	Sziki Gyula Dr. Farkas Róbert
<b>Melléklet:</b>	<p><b><u>PNy/2011 törzsszámú településszerkezeti tervlap (határozati javaslat melléklete)</u></b></p> <p><b><u>PNy/2011 törzsszámú módosított szabályozási tervlap (rendelet-tervezet melléklete)</u></b></p> <p><b><u>hatályos településszerkezeti terv kivonata (előterjesztés 1. számú melléklete)</u></b></p> <p><b><u>hatályos szabályozási terv kivonata (előterjesztés 2. számú melléklete)</u></b></p> <p><b><u>249-5/2011/ÉHDb-Áf. sz. Főépítésze véleménye (előterjesztés 3. számú melléklete)</u></b></p>
<b>Feladatot jelent:</b>	Kósa Lajos polgármester Pajna Zoltán alpolgármester Sziki Gyula Várostervezési Osztály vezetője Áts László Műszaki Osztály vezetője részére
<b>Véleményező bizottság:</b>	Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2011. december 15.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Dobi Csaba

## **Tisztelt Közgyűlés!**

Az érintett ingatlantulajdonosok kezdeményezésére –a DMJV Önkormányzattal kötött településrendezési szerződés alapján- indult el Debrecen településszerkezeti tervének-, valamint a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet (DÉSZ) módosítása a Debrecen - Pallag városrész 072 hrsz-ú út – 073/2 hrsz-ú út – 043/21 hrsz-ú út – 043/20 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 043/17, 046/1, 046/2 hrsz-ú tervezett II. rendű nem közlekedési célú közterületek – 046/3 hrsz-ú út – Pallagi út által határolt (044/1, /2 és 045 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló) tömbre vonatkozóan.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága 4/2011.(I.25.) KVFB határozatában egyetértett a rendezési tervek mellékelt tanulmányterv szerinti módosítására irányuló településrendezési szerződés megkötésével.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 12/2011.(I.27.) önkormányzati határozatában döntött a településszerkezeti és szabályozási terv mellékelt tanulmányterv szerinti módosítására irányuló településrendezési szerződés megkötéséről.

Debrecen Megyei Jogú Város 124/2001.(VI.21.) Kh. határozattal megállapított településszerkezeti terve szerint a Debrecen - Pallag városrész 072 hrsz-ú út – 073/2 hrsz-ú út – 043/21 hrsz-ú út – 043/20 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 043/17, 046/1, 046/2 hrsz-ú tervezett II. rendű nem közlekedési célú közterületek – 046/3 hrsz-ú út – Pallagi út által határolt (044/1, /2 és 045 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló) nyugati tömb rendeltetése beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, valamint különleges intézményi terület, illetve központi vegyes terület.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A kezdeményezett településrendezési terv módosítás lényegében csak a 045 hrsz-ú, a településszerkezeti terv szerint központi vegyes terület, (a szabályozási terv szerint gazdasági rendeltetésű terület) alacsony beépítési intenzitású kertvárosias lakóterületté módosítására irányul a településszerkezeti és a szabályozási terv összhangjának megteremtése mellett.

A számítások szerint a rendezési terv módosítással a terület környezetterhelése nem nő, a biológiai aktivitás értéke azonban jelentősen nő.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet (DÉSZ) szabályozása a településszerkezeti terv módosításával összhangban változik.

*A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:*

*a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:*

A rendezési terv módosítás összhangban áll az érintett ingatlantulajdonosok érdekeivel, és megalapozza a területen egy igényes lakóterület kialakítását. A módosítás alapján megvalósítható beruházások a jelenleg alulhasznált, gondozatlan terület felértékelődését eredményezik.

*b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:*

A rendezési terv módosítással megalapozott kulturált beépítések a terület környezeti és egészségügyi szempontból pozitív változását eredményezik.

*c) A módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása*

Nincs.

*A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:*

A rendezési terv módosításának elmaradása konzerválja a jelenlegi (a korábbi gazdasági tevékenység megszűnése miatt kialakult) romos, gondozatlan állapotot, illetve a terület alulhasznosított marad.

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

Adottak.

A rendezési terv módosítása kapcsán a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése alapján megkeresett szervek részéről felmerült a környezeti vizsgálat szükségessége, ezért az egyeztetési dokumentáció alátámasztó munkarészeként készült környezeti munkarész, örökségvédelmi hatástanulmány, valamint a tervezett lakóterület megvalósításának és működésének a Nagyerdő természeti rendszereire hatását vizsgáló munkarész is.

A rendezési terv egyeztetési dokumentációját megküldtük a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott, a településrendezési tervek véleményezési eljárásában érdekelt valamennyi szerv részére.

Az egyeztetési eljárás során -elsősorban a közlekedési alátámasztó munkarésszel kapcsolatban- észrevétel merült fel, ezért az eltérő vélemények tisztázására egyeztető tárgyalást tartottunk.

Az egyeztető tárgyaláson kialakult álláspontnak megfelelően korrigálásra került a rendezési terv módosítás dokumentációja, további vitás kérdés nem maradt fenn.

Az egyeztetési eljárás végén a tervanyagot a véleményezésben érdekelt államigazgatási szervek észrevételével, továbbá az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvével együtt szakmai véleményezés céljából megküldtük a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze részére is.

A 249-5/2011/ÉHDb-Áf számú szakmai vélemény lényegében nem emelt kifogást a tervezett rendezési terv módosítás ellen.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ban foglaltaknak megfelelően a tervanyagot közszemlére kifüggesztettük, melyről az érintetteket sajtóhirdetésben tájékoztattuk. A kifüggesztés során a tervvel kapcsolatban észrevétel nem érkezett.

A rendezési terv módosítását kezdeményező célmegvalósítóval kötött településrendezési- és tervezési szerződés III/A./7. pontjában rögzített kötelezettségvállalás teljesítésére nem volt szükség, hiszen a módosítással érintett terület a célmegvalósító tulajdonában van, így kisajátítás, vagy korlátozási kártalanítás lehetősége nem merül fel.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen - Pallag városrész 072 hrsz-ú út – 073/2 hrsz-ú út – 043/21 hrsz-ú út – 043/20 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 043/17, 046/1, 046/2 hrsz-ú tervezett II. rendű nem közlekedési célú közterületek – 046/3 hrsz-ú út – Pallagi út által (044/1, /2 és 045 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló) tömbre 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 szabályzási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendeletet a határozati javaslat, illetve a rendelet-tervezet szerint módosítani szíveskedjen.

## **H a t á r o z a t i j a v a s l a t:**

A Közgyűlés

a főépítész előterjesztésére

az 1997.évi LXXVIII. törvény 6.§ (3) bekezdés a./ pontja és a 7.§ (3) bekezdés b./ pontja alapján

1./ módosítja 2012. február 1. napjától a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001.(VI.21.) Kh. határozatot a [melléklet](#) szerinti tervlapon szereplő területek felhasználásának változtatásával oly módon, hogy a Debrecen - Pallag városrész 072 hrsz-ú út – 073/2 hrsz-ú út – 043/21 hrsz-ú út – 043/20 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 043/17, 046/1, 046/2 hrsz-ú tervezett II. rendű nem közlekedési célú közterületek – 046/3 hrsz-ú út – Pallagi út által (044/1, /2 és 045 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló) tömbben a 045 hrsz-ú területet érintően a központi vegyes terület (a szabályozási terv szerint gazdasági rendeltetésű terület) alacsony beépítési intenzitású kertvárosias lakóterületté módosul.

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

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2011. december 15.

**Kováts Ákos**  
főépítész

**DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**  
**...../2011.(.....) önkormányzati rendelete**

**Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló**  
**8/2003.(V.23.) Kr. rendelet módosításáról**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésének a) pontjában 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,  
Tiszántúli 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 és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2000. (V. 1.) Kr. rendelet 8. számú mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró  
Hajdú-Bihar Megyei Mérnöki Kamara,  
Hajdú-Bihar Megyei Kereskedelmi és Iparkamara,  
Hajdú-Bihar Megyei Építészkamara,  
Hajdú-Bihar Megyei Területi Agrárkamara,  
Debreceni Városvédő és Szépítő Egyesület,

a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2000. (V. 1.) Kr. rendelet 61/B. § (2) bekezdésének b) 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 szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: R.) 50. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

- (4) Debrecen-Pallag városrész nyugati területrésszére (Pny) vonatkozó sajátos építési előírások
- a) A sajátos előírások hatálya Debrecen - Pallag városrész 072 hrsz-ú út – 073/2 hrsz-ú út – 043/21 hrsz-ú út – 043/20 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 043/17, 046/1, 046/2 hrsz-ú tervezett II. rendű nem közlekedési célú közterületek – 046/3 hrsz-ú út – Pallagi út által határolt nyugati tömb területére terjed ki.
  - b) Az X beépítettségi kódjelű övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 25 %, a minimális zöldfelületi fedettség 60 %.
  - c) Ha a szabályozási terv másként nem jelöli az előkert mélysége 6,0 m, az oldalkert legkisebb szélessége az építési telek északi és keleti oldalán 3,0 m, a déli és nyugati oldalán 9,0 m, a hátsókert legkisebb mélysége 10,0 m legyen.

- d) A szabályozási tervlapon jelölt építési vonalon épület úgy helyezhető el, hogy annak közterület felőli homlokzati fala legalább egy ponton érintkezzen az építési vonallal, és a többi pontjainál a mélységi eltérés legfeljebb 6,0 m lehet.
- e) A szabályozás tervlapon jelölt Lke-5127X1(Pny) építési övezetekben terepszint alatti építmény, illetve építményrész – műtárgy kivételével – az építési helyen kívül nem helyezhető el.
- f) A szabályozás tervlapon jelölt Lke-5127X1(Pny) építési övezetekben a DÉSZ 26. § (6) bekezdés szerinti előírásoktól eltérően a melléképítmények közül nem helyezhetők el: közműpótló műtárgy, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- g) A szabályozás tervlapon jelölt Ki-600022 (Pny), Gk-600050 (Pny) építési övezetekben a DÉSZ 27. § (2) bekezdés szerinti előírásoktól eltérően az övezetekben az építés feltétele a teljes közművesítettség.
- h) Az Lke-5127X1(Pny) építési övezetek zöldfelületein kétszintes növényállomány telepítése kötelező.
- i) A szabályozás tervlapon jelölt Lke-5127X1(Pny) építési övezetekben a telken belüli fásítási kötelezettségű területen
1. ahol a szabályozott terület szélessége 5 m kétszintes növényállomány telepítése kötelező. A növényállomány védelmi célú 1 sor fából és cserjeszintből vagy gyepszintből (nagy lombkoronájú fa – cserje vagy gyepszint) álljon. A telepítésre honos fajok és azok fajtái pl. kis levélfelületű taxonok (*Quercus robur*, *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus angustifolia* 'Raywood', *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Ulmus glabra*, *Malus sylvestris*, *Pyrus pyraeaster*, *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa* stb.) használhatók.
  2. ahol a szabályozott terület szélessége 10 m háromszintes növényállomány telepítése kötelező. A növényállomány védelmi célú 3 sor fából, cserjeszintből és gyepszintből (nagy lombkoronájú fa – kis lombkoronájú fa – cserje – gyepszint) álljon. A telepítésre honos fajok és azok fajtái pl. kis levélfelületű taxonok (*Acer campestre* fajták, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* fajták, *Fraxinus angustifolia* 'Raywood', *Pyrus communis* 'Beech Hill' stb.) használhatók.
- j) A kötelező fásítással jelölt területsávok a zöldfelület legkisebb mértékébe beleszámítanak.
- k) A terv területén az építési munkáknál régészeti megfigyelést (szakfelügyeletet) kell végezni.

## 2. §

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályzási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet 1. számú melléklete a Debrecen - Pallag városrész 072 hrsz-ú út – 073/2 hrsz-ú út – 043/21 hrsz-ú út – 043/20 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 043/17, 046/1, 046/2 hrsz-ú tervezett II. rendű nem közlekedési célú közterületek – 046/3 hrsz-ú út – Pallagi út által határolt (044/1, /2 és 045 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló) tömbre vonatkozóan az [1. melléklet](#) szerint módosul.

## 3. §

Ez a rendelet 2012. február 1. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal  
jegyző

Kósa Lajos  
polgármester