

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, 29. vrk., Monostorpályi út – 11801 hrsz-ú iparvasút – Előd utca (13810 hrsz.) – Leiningen utca – Mikepércsi út (47. számú országos főút) által határolt területre vonatkozóan
Iktatószám:	
	TERV-5786/2018
Ügyintéző:	
	Dr. Farkas Róbert , Nagyhaju Attila
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Sziki Gyula a Főépítési Iroda vezetője Laskai Mihály a Műszaki Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Közgyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2018.04.19
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	TR/szt jelű településszerkezeti tervlap (határozati javaslat melléklete)
	TR/sz jelű szabályozási tervlap (rendelettervezet melléklete)
	hatályos településszerkezeti terv kivonata (előterjesztés 1. számú melléklete)
	hatályos szabályozási terv kivonata (előterjesztés 2. számú melléklete)
	Állami Főépítész szakmai véleménye (előterjesztés 3. számú melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

I./

A módosítással érintett terület Debrecen déli városrészében, a Kerekestelep északi részén helyezkedik el. A város déli területeinek fejlesztésével és infrastrukturális fejlődésével a tömb kedvező adottságú területté vált. Beépítetlen területe, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai, a meglévő, kialakult utcahálózata, a telek adottságai, a terület közművesítettsége kedvező feltételeket biztosítanak a terület fejlesztése számára. A fejlesztési elképzeléssel érintett telektömb részterületén lakópark kerülne kialakításra lakásokkal, üzletekkel, irodákkal.

A fejlesztési igény a 124/2001.(VI.21.) Kh. határozattal elfogadott hatályos településszerkezeti terv, (továbbiakban: településszerkezeti terv) valamint a 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv (továbbiakban: helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítását indokolja.

A véleményezési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) alapján teljes eljárásként indult, de tekintettel arra, hogy a Korm. rendelet 32. § (4) bekezdésében rögzített feltételek egyaránt teljesülnek, az eljárás a 41. § szerinti egyszerűsített eljárás alapján folytatódott.

II./

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy befejeződött a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának Korm. rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárása a Debrecen, 29. vrk., Monostorpályi út – 11801 hrsz-ú iparvasút – Előd utca (13810 hrsz.) – Leiningen utca – Mikepércsi út (47. számú országos főút) utca által határolt területére vonatkozóan.

Az eljárás az Aranypart Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 4032 Debrecen, Nagyerdei krt. 1. képviseli: DIVINUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság nyilvántartási száma: 1221-15, székhely: 4032 Debrecen, Nagyerdei krt. 1. képviseli: Kéri Attila ügyvezető, a továbbiakban, mint Célmegvalósító) kezdeményezésére indult el településrendezési- és tervezési szerződés alapján.

A módosítással érintett ingatlan: A módosítással érintett terület változatlan a településrendezési- és tervezési szerződésben szereplő területhez képest, azonban időközben a négy külön hrsz.-ú számon nyilvántartott ingatlan - 13811/1, 13811/5, 13811/6, és 13811/7 - összevonásra került és a módosítással érintett terület jelenleg a 13811/7 hrsz.-on található meg az ingatlan-nyilvántartásban. A terület azonban továbbra is a Célmegvalósító kizárólagos tulajdonában áll.

A módosítás célja, hatása, összefoglaló ismertetése, lényegi eleme:

A módosítás célja a Célmegvalósító tulajdonában lévő ingatlan esetén a tulajdonos fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához szükséges lakó funkció megjelenésének lehetőségét megteremteni. Szigorúan érvényesülnie kell a környezeti, városképi érdekeknek, hiszen a terület nagyon fontos szerkezeti jelentőségű úthálózati elemek (Mikepércsi út, Monostorpályi út) közelében található. A Monostorpályi út Mikepércsi útra történő kikötésének súlyponti elemét képezi a majdani beépítés a megjelenés szempontjából. Az érintett terület funkcionális átalakulása és esztétikai minősége példaként kell, hogy szolgáljon a területrészt későbbi fejlesztési elképzeléseinek a megvalósításához, a zöldfelületek többszintű minőségi kialakítása mellett.

A településszerkezeti terv javaslata szerint: A hatályos településszerkezeti terv szerinti kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági terület területfelhasználása a módosítással érintett ingatlan (13811/7 hrsz) esetében kisvárosias lakóterületre (Lk) módosul. A területrész délnyugati részén lévő 13812/1 hrsz-ú ingatlan kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk) területfelhasználása nem változik.

A szabályozási terv módosítási javaslata szerint:

A településszerkezeti tervvel összhangban a módosítással érintett ingatlan kisvárosias lakózónaként (Lk) kerül rögzítésre, a Mikepércsi út akusztikai középvezetőlától számított 80 m-es sávban, a Leiningen utca akusztikai középvezetőlától számított 25 m-es sávban, míg a Monostorpályi út akusztikai középvezetőlától számított 35 m-es sávban lakóépület elhelyezésének tilalmával. Ezen előírás sajátos előírásként kerül rögzítésre.

A javasolt építési övezeti kód: Lk-612845 (MOLP), amelyből

- (Lk) a kisvárosias lakózóna jele,
- (6) az egyéb építészeti karakter,
- (1) nem kialakult kategóriába tartozik,
- (2) beépítési mód szabadonálló,
- (8) megengedett legkisebb építési telek nagysága 2500 m²,
- (4) megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30 %,
- (5) megengedett építménymagasság 8,5-12,5 m.

A 13812/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása és beépítési paraméterei nem változnak.

A Célmegvalósító, az általa kezdeményezett - szabályozási terv módosítással megalapozandó - fejlesztések megvalósíthatóságát a Közgyűlés által elfogadott telepítési tanulmánytervvel támasztotta alá.

III./

Tárgyi módosítás kapcsán a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. melléklet szerinti véleményezők nem tartották indokoltnak a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, azonban a környezeti hatások és feltételek jelentőségének meghatározása céljából ilyen tárgyú alátámasztó munkarész készítése vált szükségessé.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 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 **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság** a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről szóló **10/2017. (I.25.) KVFVB határozatában** foglaltak szerint **nem tartja indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területre, azzal, hogy a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarészeiben vizsgálni kell a szomszédos ipari funkció (erőmű) és a Mikepércsi úton tervezett lakóterület egymásra gyakorolt hatását, annak érdekében, hogy a lakóterület védelme szabályozási eszközökkel is biztosítható legyen.**

IV./

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 DÉSZ módosításának várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat vonatkozásában – az alábbi tájékoztatást adom:

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A vizsgált terület jelenlegi állapotában alulértékelt és elhanyagolt telekhasználat árnyalja. A módosítás pozitív irányú változást hozhat. A módosítás lehetőséget ad a beépítetlen ingatlan hasznosításával a Mikepércsi út – Monostorpályi út felé eső térfal hangsúlyos és városképi értékű lezárására. Az övezeti besorolás kisvárosias lakóterületre történő módosítása lehetőséget ad eltérő funkciók (pl. lakó+iroda+szolgáltatás) együttes kialakítására, a telektömb mélységi fejlesztésére. A módosítás az Önkormányzat költségvetése számára többletterhet nem jelent.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosítási javaslat szerint a tervezési terület általános környezeti állapotában a fejlesztés jellegéből eredően jelentősebb változás nem várható. A területi igénybevétel, a beépítettség intenzitásának növekedése nem feltétlen okozza a környezet-igénybevétel növekedését.

Tekintettel arra, hogy a terület egyébként egy nagy forgalmú városi közlekedési út és csomópont közelében helyezkedik el, az alap környezetterhelésben a beépítési mutatókból eredően lényegesen kedvezőtlenebb állapottal nem kell számolni.

A módosítás eredményeként a területhasználat és 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 a Célmegvalósító viseli.

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

A fejlesztés megvalósíthatóságának megalapozását szolgálja a jelen módosítás. 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 eszközök végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak, és az Önkormányzat számára többletköltséget nem jelentenek.

Tekintettel arra, hogy a tervmódosítás 2016 évben megkezdődött, így a partnerségi egyeztetés a 102/2013.(V.30.) Kh. határozattal elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzat előírásai, továbbá a Korm. rendelet 29/A. §.-ban foglaltak szerint került lefolytatásra.

A véleményezési eljárás teljes eljárásként került megindításra a telepítési tanulmányterv leszállítására tekintettel, de a véleményezési szakasz a jogszabály által biztosított

lehetőségnek megfelelően már egyszerűsített eljárásként került folytatásra a véleményezési szakasztól.

A Partnerségi Szabályzatban leírtaknak megfelelően a város honlapjára feltöltött előzetes tájékoztatósi dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban **2016.11.15-től – 2016.12.06-ig, míg a véleményezési dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban 2017. április 24-től 2017. május 9-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 a véleményezési eljárásban.

A véleményezési szakasz során a módosításokkal kapcsolatban a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami főépítésze, a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya, a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztálya és a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Debreceni Iroda tett észrevételt.

A korrigált véleményezési dokumentáció és a tervezői válasz az egyeztetés meghívójával együtt megküldésre került a fentiekben felsorolt államigazgatási szervek részére. A véleményezők a dokumentációt a térítvevény igazolása szerint 2017. június 19-én átvették.

A véleményeltérés tisztázása érdekében 2017. június 29-én egyeztetést tartottunk.

Az egyeztetésen az állami főépítész és a Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály vezetője vett részt. A másik két államigazgatási szerv az egyeztetésen nem vett részt.

A Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság a CD/19631-2/2017. iktatószámú 2017. június 28-án kelt véleményében a módosítással kapcsolatban kifogást nem emelt, elfogadta a korrigált (kiegészített) dokumentációban foglaltakat. A Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztályt pedig kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

A véleményezési eljárás során a Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály javasolta az akkreditált mérőszervezet által elvégzett műszeres zajvizsgálat elvégzését, mely igazolja, hogy az átminősítendő terület valamennyi pontján – telekhatárán is – a zajterhelés határérték alatti, valamint a levegőtisztaság védelmi szempontból javasolt immisszió mérések elvégzését az ún. „gázmotoros erőmű” alacsony pontforrásokból történő kibocsátása okán indokoltnak tartotta. A mérések elvégzésre kerültek, melyek dokumentálását követően a Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály az elvégzett mérések eredményeinek figyelembe vételével a módosítás ellen nem emelt kifogást. A jóváhagyandó munkarész szöveges előírásában - DÉSZ sajátos előírás – rögzíteni kell a mérési jegyzőkönyvben foglalt, a területre vonatkozó határértékeket.

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

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, a véleményekre adott válasszal együtt végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet részére.

A Kormányhivatal a **HB/01-ÁF/00088-3/2018.** számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelt.

Tájékoztatnom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy településrendezési- és tervezési szerződés III./A. 16./ pontja szerint a módosítás-tervezet Közgyűlés elé történő terjesztésének a feltétele az, hogy a Célmegvalósító „a véleményezési (egyeztetési) eljárást lezáró, az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleménye ismeretében közjegyző előtt tett nyilatkozattal feltétlenül és visszavonhatatlanul lemond a helyi építési szabályzat tervezett módosításával összefüggésben (esetlegesen) keletkező és kizárólag ezen jogügyletből, szabályozásmódosításból fakadó kisajátítási, korlátozási kártalanítási joga érvényesítéséről, tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök módosítására az ő érdekében kerül sor. Ezen okirat becsatolásra került a Főépítési Irodára, így a Közgyűlés elé történő beterjeszthetőségnek nincs akadálya.

Tájékoztatnom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy az egyszerűsített eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszközök - így a határozati javaslat és a rendelettervezet mellékleteit képező dokumentumok is - a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdésének b) pontja szerint leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethetők hatályba.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen, 29. vrk., Monostorpályi út – 11801 hrsz-ú iparvasút – Előd utca (13810 hrsz.) – Leiningen utca – Mikepércsi út (47. számú országos főút) utca által határolt terület részére vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozatot, valamint a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendeletet a fentiek 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 2018. május 14. 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, 29. vrk., Monostorpályi út – 11801 hrsz-ú iparvasút – Előd utca (13810 hrsz.) – Leiningen utca – Mikepércsi út (47. számú országos főút) által határolt területen belül a 13811/7 hrsz-ú ingatlanon rögzített kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági terület (Gk) területfelhasználás kisvárosias lakóterület (Lk) terület-felhasználásra módosul.

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

Határidő: 2018. május 14.

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2018. április 17.

China Tibor
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2018. (.....) 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, népegészségügyi, ingatlanügyi, erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,
a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, közlekedési hatáskörében eljáró Debreceni Járási Hivatala,
bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
légiközlekedési hatóság,
közlekedésért felelős miniszter,
Budapest Főváros Kormányhivatala,
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,
Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,
honvédelemért felelős miniszter,
Hajdú-Bihar Megyei – tűzvédelmi, polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Tiszaántúli Vízügyi Igazgatóság,
a kulturális örökség védelméért felelős miniszter,
Hajdú-Bihar Megyei Rendőrfőkapitányság,
Országos Atomenergia Hivatal,

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.) a következő 79/Q. §-sal egészül ki:

„79/Q. §

Debrecen 29. számú vrk. Monostorpályi út – 11801 hrsz-ú iparvasút – Előd utca (hrsz:13810) – Leiningen utca – Mikepércsi út (47. számú országos főút) által határolt területére (MOLP) vonatkozó sajátos előírások:

- a) A szabályozási tervlapon jelölt kisvárosias lakózónában a 6. § (2) bekezdés előírásaitól eltérően lakófunkció nem helyezhető el:
- a Mikepércsi út akusztikai középvezetől számított 80 m-es sávban,
 - a Leiningen utca akusztikai középvezetől számított 25 m-es sávban,
 - a Monostorpályi út akusztikai középvezetől számított 35 m-es sávban.
- b) A 6. § (2) bekezdés c) pontja szerinti rendeltetés korlátozás a lakófunkciótól eltérő egyéb rendeltetés esetében figyelmen kívül hagyható.
- c) A szabályozási terv szerinti telken belüli fásítási kötelezettséggel jelölt terület a kötelező zöldfelület részeként figyelembe vehető, melyet háromszintes növényállomány telepítéssel kell megvalósítani. Ezen területrészt építmény és parkoló létesítése céljából nem vehető igénybe. A fafajokat a tájjellegnek, valamint a talajadottságoknak megfelelően kell megválasztani.”

2. §

A R. 1. számú melléklete a Debrecen, 29. vrk., Monostorpályi út – 11801 hrsz-ú iparvasút – Előd utca (13810 hrsz.) – Leiningen utca – Mikepércsi út (47. számú országos főút) által határolt terület részére vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

3.§.

Ez a rendelet 2018. május 14. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Dr. Papp László
polgármester