

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 irodavezető Laskai Mihály osztályvezető
Véleményező bizottságok:	
	Községülés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2018. 03. 20.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

Mellékletek:

	Az előterjesztés 1. számú melléklete
	Az előterjesztés 2. számú melléklete
	Az előterjesztés 3. számú melléklete
	határozati javaslat melléklete
	rendelettervezet 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 területrész 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 középvezetől számított 80 m-es sávban, a Leiningen utca akusztikai középvezetől számított 25 m-es sávban, míg a Monostorpályi út akusztikai középvezetől 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.) KVFH 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 tájékoztatási 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.

Tájékoztatom 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 főépítész 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 a Közgyűlés döntésének napjáig becsatolásra kerül a Főépítési Irodára. Amennyiben erre nem kerül sor, abban az esetben javaslatot teszek az előterjesztés napirendről történő levételére.

Tájékoztatom 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 leg hamarabb 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. április 16. 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 Főépítészt az 1./ pont szerinti módosítás településszerkezeti terven történő átvezetésére.

Határidő: 2018. április 16.

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2018. március 9.

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,
Tiszántúli 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 középvonalától számított 80 m-es sávban,
 - a Leiningen utca akusztikai középvonalától számított 25 m-es sávban,
 - a Monostorpályi út akusztikai középvonalától 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 területrészére vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

3.§.

Ez a rendelet 2018. április 16. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Dr. Papp László
polgármester