E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	China Tibor
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozat, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosítása a Debrecen 21. vrk. déli - Balmazújvárosi út, 19382/4 hrsz-ú út, 19373/22 és 19373/35 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőterület, 19373/15 és 19373/8 hrsz-ú út által határolt - területre vonatkozóan és a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII. 14.
Iktatószám:	
	TERV-5791-22/2018
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Gábor András
Feladatot jelent:	
	Sziki Gyula , Laskai Mihály , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Közgyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2018.03.22
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	előterjesztés 1. számú melléklete
	előterjesztés 2. számú melléklete
	előterjesztés 3. számú melléklete
	határozati javaslat melléklete
	rendelettervezet 1. melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I./

A Debrecen 21. vrk. déli - Balmazújvárosi út, 19382/4 hrsz-ú út, 19373/22 és 19373/35 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőterület, 19373/15 és 19373/8 hrsz-ú út által határolt - területre (a továbbiakban: módosítással érintett terület) vonatkozó településrendezési eszközök módosítása a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4024 Debrecen, Iparkamara utca 2., képviseli: Ábri Balázs ügyvezető) és Budathlon Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2040 Budaörs, Baross utca 146., képviseli: Kiss Gergely ügyvezető) - a továbbiakban: Célmegvalósítók -, mint érintett tulajdonosok megrendelése alapján készült.

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 (a továbbiakban: helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítását igényelte.

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) 41. §-a alapján egyszerűsített eljárásként került lefolytatásra tekintettel arra, hogy a Korm. rendelet 32. § (4) bekezdésében rögzített alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,
c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A módosítással érintett ingatlanok: 19373/50, 19373/51 és a 19373/15 hrsz.-ú ingatlanok.

Tervezet módosítás célja, hatása:
A módosítás során elérendő cél, hogy a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetésű (Gk) zóna helyett kisvárosias (Lk) lakózóna és zöldterület (Z) kerüljön rögzítésre. Nincs átmenő kiszolgáló út, tehát összességében önálló, csendes, kellemes lakóterületi egység alakul ki. A módosítás során a hatályos terv szerinti beépítésre szánt terület nagysága nem növekszik.

Javaslat a településrendezési eszközök módosítására:
A tervezési területen belül a 19373/51 hrsz-ú ingatlan teljes területén **kisvárosias lakóterület (Lk)** és kis részben **zöldterület** (**Z**) területfelhasználás, míg a 19373/15 és a 19373/50 hrsz-ú ingatlanok területén **kisvárosias lakóterület (Lk)** kerül rögzítésre, a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) területfelhasználás helyett.

A módosítási javaslat szerint a kisvárosias lakóterület 3,49 hektárral, a zöldterület 0,39 hektárral növekszik. A szerkezeti terv egyéb terület-felhasználási elemei nem változnak.

A javasolt építési övezeti kód: Lk 415252
- a Lk betűjel a kisvárosias lakózóna jele,
- az első szám az építészeti karakter (4) belső kertségi;
- a második szám (1) nem kialakult kategória;
- a harmadik szám a beépítési mód (5) zártsorú - általános;
- a negyedik szám a megengedett legkisebb építési telek nagysága (2) min. 300m^2;
- az ötödik szám a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (5) = 40 %; előírt min. zöldterület 40%.
- a hatodik szám a megengedett legnagyobb építmény-magasság (2) =< 6,00 méter.

II./

A jelen előterjesztéssel érintett módosítás kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti **megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a módosítást, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokolttá tenné.**

A fentiek alapján **a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a 107/2017. (XI. 22.) KVFB határozatában** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartotta indokoltnak az érintett területre.**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelete alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet 29. §.-ban foglaltak szerinti partnerségi egyeztetés is.

A Szabályzatban leírtaknak megfelelően a város honlapjára feltöltött véleményezési dokumentációval kapcsolatban 2018. január 8-tól 2018. január 25-ig volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvétel szándékát, illetve észrevételt, javaslatot tenni. Ezen időszak alatt senki sem jelezte annak szándékát, hogy a partnerségi egyeztetés keretén belül részt kíván venni a módosítások egyeztetési eljárásában. A lakossági fórum 2018. január 16. napján került megtartásra, mely ülésen senki nem jelent meg.

Fentiek alapján a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a 12/2018. (II. 21.) KVFB határozatában - a véleményezési szakaszban beérkezett véleményeket, észrevételeket, és a partnerségi egyeztetés tárgyában adott tájékoztatást - elfogadta.

A Korm. rendelet 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a 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, az önkormányzati válasszal együtt végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítészi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

A Kormányhivatal a HB/01-ÁF/00003-5/2018. számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelt.

A településrendezési eszközök módosítását megelőzően teljesítendő célmegvalósítói kötelezettséget a településrendezési- és tervezési szerződés III./II.B/6. és 8. pontja az alábbiak szerint tartalmazza:

[A Célmegvalósító]

„6./ A véleményezési (egyeztetési) eljárás befejezését követően, a rendelkezésére álló állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleményének, s ezáltal, a településrendezési eszköz végleges módosítás-tervezetének ismeretében kötelezettséget vállal arra, hogy
a) beszerzi és az Önkormányzat részére átadja a végleges módosítás-tervezet alapján az érintett ingatlanok tulajdonosaitól, haszonélvezőitől a helyi építési szabályzat tervezett módosításával összefüggésben (esetlegesen) keletkező és kizárólag ezen jogügyletből, szabályozásmódosításból fakadó kisajátítási, korlátozási kártalanítási jogai érvényesítéséről való lemondó - közjegyzői okiratba foglalt - nyilatkozatukat, vagy
b) a III./I.B./9./ pontban foglalt eljárás során megállapított pénzösszeget az Önkormányzat javára letétbe helyezi arra az esetre, ha az Önkormányzatot terhelné a szabályozás módosításának eredményeként az érintettek kártalanítása (kisajátítási vagy korlátozási kártalanítási költségek biztosítása).”

„8./ A véleményezési (egyeztetési) eljárást lezáró, az állami főépítészi 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.”

Ezen okirat a Közgyűlés döntésének napjáig becsatolásra kerül a Főépítészi Irodára. Amennyiben erre nem kerül sor, abban az esetben javaslatot teszek az előterjesztés napirendi pontok közül 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 leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethetők hatályba.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával egyidejűleg szükséges a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítása is, tekintettel arra, hogy a módosítással érintett terület építési paramétereire vonatkozó objektív rendelkezéseket a helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben, míg a sajátos szubjektív településképi követelményeket a jelenleg hatályos jogszabályi környezet a településképi rendeletben írja elő szabályozni.

III./

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a 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, valamint a településképi rendelet 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 az Önkormányzat költségvetése számára többletterhet nem jelent, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával felmerülő költségeket a Célmegvalósító szerződésben vállalta.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A módosítás eredményeként a hatályos terv szerinti területfelhasználáshoz képest, a környezet-igénybevétel nem változik. 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 tervezett módosítás alapvetően jó eséllyel segíti a gazdaságélénkítést, a fenntartható fejlődés érvényesülését, a fejlesztés megvalósíthatóságának megalapozását szolgálja. 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.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen 21. vrk. déli - Balmazújvárosi út, 19382/4 hrsz-ú út, 19373/22 és 19373/35 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőterület, 19373/15 és 19373/8 hrsz-ú út által határolt - területre vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozatot, a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendeletet, valamint a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati 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 21. vrk. déli - Balmazújvárosi út, 19382/4 hrsz-ú út, 19373/22 és 19373/35 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőterület, 19373/15 és 19373/8 hrsz-ú út által határolt területen belül a 19373/51 hrsz-ú ingatlan teljes területén **kisvárosias lakóterület (Lk)** és kis részben zöldterület (**Z**) területfelhasználás, míg a 19373/15 és a 19373/50 hrsz-ú ingatlanok területén **kisvárosias lakóterület (Lk)** kerül rögzítésre.

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 22.

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 és a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

az 1.§ - 2. § tekintetében:

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 főépítészi, 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,
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) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítészi 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 3.§ tekintetében:

a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) 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 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró
állami főépítészi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,
a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,
a kulturális örökség védelméért felelős miniszter és
a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága
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: R1.) a következő 79/P. § -sal egészül ki:

„79/P. §

A Debrecen, 21. számú városrendezési körzet, Balmazújvárosi út, 19382/4 hrsz-ú út, 19373/22 és 19373/35 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőterület, 19373/15 és 19373/8 hrsz-ú út által határolt területére vonatkozó sajátos előírások:

a) A telken belüli fásítási kötelezettséggel jelölt telektömb telekalakításának feltétele a fásítási kötelezettség végrehajtása, melyet háromszintes növényállomány telepítésével és fenntartásával kell megvalósítani.
b) A kiszolgáló út egyik oldalán legalább közepes lombkoronájú fasor telepítendő.
c) A zöldterületen – közkerten – a növényzetet legalább kétszintes növényállomány telepítésével és fenntartásával kell megvalósítani.”

2. §

A R1. 1. számú melléklete a Debrecen, 21. számú városrendezési körzet, Balmazújvárosi út, 19382/4 hrsz-ú út, 19373/22 és 19373/35 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőterület, 19373/15 és 19373/8 hrsz-ú út által határolt területére vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

A településkép védelméről szóló 45/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R2.) kiegészül a 9. melléklettel a 2. melléklet szerint.

4. §

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

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Dr. Papp László
polgármester

2. melléklet a …./2018. (……..) önkormányzati rendelethez

„9. melléklet a 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

	A	B	C
1.	**Városrendezési körzet**	**A városrendezési körzeten belül szabályozással érintett terület**	**Sajátos előírások**
2.	21. számú vrk.	A Balmazújvárosi út, 19382/4 hrsz-ú út, 19373/22 és 19373/35 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőterület, 19373/15 és 19373/8 hrsz-ú út által határolt területe	a) Balmazújvárosi út felőli déli telektömb hátsókerti kerítésének kialakítása egységes megjelenésű (anyaghasználat, magasság, szín) lehet. b) Az épületek tömegképzését, utcafronti homlokzatát, illetve az utcafronti kerítést egységes településképi arculattal kell megtervezni legalább négy, egymás melletti fő rendeltetéssel. c) A klímaberendezések helyét a közterületről nem látható helyen előre ki kell alakítani, vagy egységes – az épület részeként – komponált takarásban kell megvalósítani.