

BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS	
<b>Előterjesztő:</b>	
	China Tibor
<b>Tárgy:</b>	
	Debrecen-Józsa 71. számú vrk., Szentgyörgyfalvi út - Bocskai István út - Tóció csatorna - 27986/19 hrsz-ú csatorna - 27986/17 hrsz-ú - 27987/2 hrsz-ú terület - 27986/21 hrsz-ú út által határolt területet érintő módosítása kapcsán az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában beérkezett vélemények ismertetése és partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló döntés meghozatala
<b>Iktatószám:</b>	
	TERV-7013/2018
<b>Ügyintéző:</b>	
	Sass Ádám Lehel
<b>Feladatot jelent:</b>	
	China Tibor
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	

Mellékletek:	
	<a href="#">beérkezett véleményeket kiértékelő táblázat – 2. sz. melléklet</a>
	<a href="#">partnerségi egyeztetés dokumentumai – 4. sz. melléklet</a>
	<a href="#">településtervezői válasz – 3. sz. melléklet</a>
	<a href="#">véleményezési dokumentáció – 1. sz. melléklet</a>

## **Tisztelt Bizottság!**

Befejeződött a Debrecen-Józsa 71. számú vrk., Szentgyörgyfalvi út - Bocskai István út - Tóció csatorna - 27986/19 hrsz-ú csatorna - 27986/17 hrsz-ú - 27987/2 hrsz-ú terület - 27986/21 hrsz-ú út által határolt terület 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 41. § szerinti (egyszerűsített eljárás) véleményezési szakasza.

### **Tervezet módosítás célja, hatása:**

A módosítás célja, hogy az érintett területen a kertvárosias lakózóna (Lke) beépítési paramétereinek (beépítési mód, kialakítható építési telek legkisebb teleknagysága) módosításával kedvezőbb lehetőségek alakulnak ki az ingatlant vásárlók és építkezni szándékozók számára, ami a terület hasznosítására és beépítésére ad lehetőséget.

A területen kialakítható maximális lakásszám (rendeltetési egységyszám) a módosítással nem változik, a terület terhelése nem nő. A kertvárosias lakózóna területén lakásonként (rendeltetési egységenként) 450 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani. Az 1 db 900 m<sup>2</sup> nagyságú telken 2 db lakás építhető, ugyanezen telek kettéosztása után a 2 db 450 m<sup>2</sup>-es telken is csak összesen 2 db lakás alakítható ki. A hatályos terv szerint a 31 db cca. 900 m<sup>2</sup>-es telken kialakítható maximális lakásszám 31 telek x 2 db lakás = 62 db lakás. A módosítás javaslata szerint 34 db cca. 450 m<sup>2</sup>-es telken és 14 db 900 m<sup>2</sup>-es telken kialakítható lakásszám (34 telek x 1 db lakás + 14 telek x 2 db lakás) = 62 db.

### **A településszerkezeti terv módosítása:**

A módosítás nem érinti a hatályos településszerkezeti tervet, így annak megállapításai továbbra is érvényesek.

### **A szabályozási terv módosítása:**

A tervezési területen belül módosítással érintett – telepítési tanulmánytervben 1. jelű tömbként jelölt – ingatlanok a hatályos szabályozási terv szerint kertvárosias lakóterületként (Lke) szabályozottak, övezeti jele Lke 512642(JÉ). Az 1. jelű tömb területén a módosítás szerint a javasolt építési övezet jele: Lke 515342(JÉ).

A módosítással érintett 1. jelű (tömb) kertvárosias lakózónában (Lke) az építési övezet külső kertségi (5) építészeti karaktere, a nem kialakult (1) építési övezeti kategória, illetve a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30 % (4), és a megengedett építménymagasság =<6,0 m (2) változatlanul érvényben marad, míg az építési övezetben alkalmazható beépítési mód szabadonálló-általános helyett zárt sorú-általános (lánc ház) (5), a megengedett legkisebb építési telek nagysága 900 m<sup>2</sup>-ről 450 m<sup>2</sup>-re (3) módosul. A területre továbbra is érvényes marad a részletesebb szabályozásból származó sajátos előírások, melyeket a DÉS 64. §-a tartalmazza.

A tervezési területen belüli a 2. jelű (tömb) kertvárosias zóna Lke 512642 (JÉ) építési kód, illetve a Bocskai István út menti Lke 500042 (JÉ) építési kód, továbbá a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna Gk 612754 övezeti

jele, valamint a beépítésre nem szánt területen belül a közpark zónára (Z) és a mezőgazdasági különleges II. zónára (Mk 2) vonatkozó övezeti előírások nem módosulnak.

A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket (beleértve a partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményeket is), illetve egyeztető tárgyalás összehívása esetén az arról készült jegyzőkönyvet is ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendeletének a Közgyűlésről a Bizottságokra átruházott hatáskörök és feladatok jegyzékéről szóló 2. számú melléklete 2. pontjának 2.9. alpontjában foglaltak szerint átruházott hatáskörben a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság dönt a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszában érkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.

A területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációja a Korm. rendelet 37. § (7) bekezdésében foglaltak szerint valamennyi olyan érintett szervnek megküldésre került, aki az előzetes tájékoztatási szakaszban észrevételt tett, illetve arról nyilatkozott, hogy az eljárás további szakaszában részt kíván venni.

### **Partnerségi eljárással kapcsolatos tájékoztatás:**

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

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésben foglaltak alapján „a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell”, továbbá (3) bekezdés szerint „a véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével.”

A Szabályzatban leírtaknak megfelelően a város honlapjára feltöltött a véleményezési dokumentációval kapcsolatban 2018. február 19-től 2018. március 7-ig tartó időszakban volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvétel szándékát, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben.

A partnerségi véleményeztetés részeként – egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában – 2018. február 27-én megtartott lakossági fórumokon a tervezett szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítással kapcsolatban – partneri részvétel hiányában – észrevétel, ellenvélemény fogalmazódott meg.

Ezen döntés meghozatalát indokolja továbbá a Korm. rendelet 42. § (2) bekezdés, amely szerint a partnerségi eljárást lezáró döntést mellékelni kell az állami főépítész záró szakmai véleményének megkéréséhez.

## **A településrendezési eszközök módosítási eljárásának összegzése:**

A lefolytatott módosítási eljárás során a Korm. rendeletben meghatározott – és a véleményeket kiértékelő táblázatban felsorolt – valamennyi államigazgatási szerv megkeresésre került. A beérkezett véleményeket, észrevételeket és az arra adott tervezői válaszokat az előterjesztés 2. sz. – kiértékelő táblázat – és 3. sz. melléklete tartalmazza, foglalja össze.

A módosításokkal kapcsolatosan érdemi észrevétel, mely a véleményezési dokumentáció korrigálását igényelte volna nem érkezett.

Az 2. sz. mellékletben táblázatosan összefoglaltak alapján megállapítható hogy a véleményezési szakasz során a módosításokkal kapcsolatban nem érkezett sem ellenvélemény, sem pedig olyan észrevétel, ami egyeztető tárgyalás összehívását tett volna szükségessé.

A jogszabály szerinti határidő a megkeresés átvételétől számított 15 nap, ezen időtartam 2018. február 21. és 2018. március 8-a közötti időszak alatt és a határidő lejártáig sem érkezett be az összes államigazgatási szerv véleménye, azonban ez nem akadályozza a jogszabályban előírt beérkezett vélemények elfogadását, és a partnerségi egyeztetés lezárását szolgáló bizottsági döntés meghozatalát.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján döntsön a tárgyi módosítás véleményezési szakaszában beérkezett vélemények, észrevételek és a partnerségi eljárás során beérkezett vélemények elfogadásáról.

### **Határozati javaslat:**

A Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

China Tibor városi főépítész előterjesztésére

az 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 59. § (1) bekezdés a) pontja és 2. melléklet 2. pont 2.7. és 2.10. alpontjaiban foglalt jogkörében eljárva:

1. Debrecen-Józsa 71. számú vrk., Szentgyörgyfalvi út - Bocskai István út - Tóció csatorna - 27986/19 hrsz-ú csatorna - 27986/17 hrsz-ú - 27987/2 hrsz-ú terület - 27986/21 hrsz-ú út által határolt területrésze vonatkozóan a helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításának egyeztetési eljárása során – a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szerinti egyszerűsített eljárás – véleményezési szakaszban beérkezett véleményeket, észrevételeket, illetve a tervezői választ elfogadja és megállapítja, hogy a ellenvélemény nem érkezett, továbbá a partnerségi jegyzőkönyvben foglaltakat elfogadja és megállapítja, hogy partneri észrevételek, javaslatok nem érkeztek.
2. A főépítési kiértékelésben és összegzésben foglaltakra is figyelemmel meghozott – döntésére tekintettel felkéri a főépítészt a döntés partnerségi egyeztetési szabályoknak megfelelő dokumentálására és közzétételére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

Tisztelettel:

**China Tibor**

*főépítész*