

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása az Acsádi út menti területrészt érintően
Iktatószám:	
	TERV-1944/2024
Ügyintéző:	
	Kaskötő Zsolt, Dr Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Sziki Gyula
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.03.21
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	<a href="#">Az eloterjesztes 1. melleklete</a>
	<a href="#">Az eloterjesztes 2. melleklete</a>
	<a href="#">A hatarozati javaslat 1. melleklete</a>
	<a href="#">A hatarozati javaslat 2. melleklete</a>
	<a href="#">A hatarozati javaslat 3. 10. melleklete</a>
	<a href="#">Rendelettervezet</a>
	<a href="#">Rendelettervezet 1. melleklete</a>
	<a href="#">Rendelettervezet 2. melleklete</a>
	<a href="#">Rendelettervezet 3. melleklete</a>

**Tisztelt Közgyűlés!**

## **I. Előzmények**

### **Településrendezési eszközök módosítása**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy befejeződött a Debrecen, Acsádi út mellett található 02188/29 hrsz.-ú., és a 02188/30 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat (a továbbiakban: TSZT), valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására irányuló, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. §-a szerinti **egyszerűsített eljárás**.

**A területrészt érintő módosítás célja** a Hadászi Kft. (4033 Debrecen, Szalóksámszon utca 21., képviseli: Hadászi György ügyvezető, a továbbiakban: a Célmegvalósító ) tulajdonát képező 02188/29 hrsz.-ú ingatlanon meglévő csarnoképület bővítése mellett új feldolgozási, csomagolási és raktározási funkciók növelését, valamint a tulajdonos és a személyzet megfelelő munkakörülményeinek biztosítását szolgáló csarnoképületek és kapcsolódó épületek mellett 1 db, legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> alapterületű lakó rendeltetési egység megvalósításának lehetővé tétele. Ennek érdekében egy új, Kb-Log-Mű jelű övezet bevezetése, a rá vonatkozó előírások és szabályozási határértékek megállapítása, továbbá a 02188/30 hrsz.-ú ingatlan mellékúthálózat területként (Kt-Kk) történő rögzítése szükséges a településrendezési eszközökben.

A fejlesztési tervek támogatása érdekében a Közgyűlés

- a 166/2023. (VIII. 31.) határozatával elfogadta a Célmegvalósító által benyújtott telepítési tanulmánytervet,
- a 167/2023. (VIII. 31.) határozatával meghozta a Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközök módosításával összefüggő együttes döntést, végül pedig
- 168/2023. (VIII. 31.) határozata alapján sor került a településrendezési szerződés aláírására.

A tervezett változás mind a TSZT, mind a HÉSZ módosítását szükségessé teszi.

## **II.**

### **A) Részletes indokolás**

#### **1. A TSZT módosítás indokolása**

A Debrecen, Acsádi út - 02187 hrsz.-ú árok - Gyöngyike utca - Jáger utca - 02199/52 hrsz.-ú út, árok - Húvös utca - Zúzvara utca által határolt területen belül a 02188/29 hrsz.-ú és a 02188/30 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó módosítási igényből eredő, a területfelhasználást érintő változások során a TSZT 1.1. tervlapján

- a 02188/29 hrsz.-ú ingatlan 10,1528 ha nagyságú területrésze tekintetében az általános mezőgazdasági terület (Má) helyett egyéb, beépítésre nem szánt raktározási, termelő és logisztikai terület (Kb-Log) kerül rögzítésre,
- míg a 02188/29 hrsz.-ú ingatlan fennmaradó 1,8662 ha nagyságú területrésze esetében az arra rögzített erdőterület (E) területfelhasználás, valamint a területnagysága megtartása mellett annak határmódosítására kerül sor.

Az erdőterület határmódosításával összefüggésben a TSZT 1.3.a. természeti és épített környezet védelme tervlapja is módosul, az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület kiterjedése, ingatlanon való elhelyezkedése, illetve az erdőrészek változása miatt.

## **2. A HÉSZ módosítás indokolása**

**A rendeletervezet 1. § -a** az új „Kb-Log-Mű” jelű övezetre vonatkozó előírásokat rögzíti úgy, hogy ezek a rendelkezések a jelenleg hatályos, a Különleges, beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelésre szolgáló területek (Kb-B) című a 99/B. alcím helyébe lépnek.

**A rendeletervezet 2. §-a** az 1.§-ban foglalt módosításra figyelemmel a hatályos 99/B. alcímben foglalt rendelkezéseket 99/C alcímként szabályozza. A változás csupán az alcím és a benne foglalt § számozását érinti, a Különleges, beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelésre szolgáló területek (Kb-B) szabályai nem változnak.

**A rendeletervezet 3. §-a a HÉSZ mellékleteit módosítja az alábbiak szerint:**

**A szabályozási terv 1.1. melléklet Jellemzően beépítésre szánt területek tervlapjai, és az 1.4. Védelem, korlátozás, kötelezettség tervlapja** tekintetében az övezet határa, illetve az övezet jele, továbbá a szabályozási határértékek, valamint az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület módosulnak a Célmegvalósító által tervezett fejlesztések lehetővé tétele érdekében a rendeletervezet 1. és 2. melléklete alapján az alábbiak szerint:

A 02188/29 hrsz.-ú ingatlan 10,1528 ha területrésze tekintetében különleges egyéb, beépítésre nem szánt raktározási, termelő és logisztikai - a mezőgazdasági termeléssel és termékfeldolgozással összefüggő – terület „Kb-Log-Mű” jelű övezet kerül rögzítésre.

Az „általános mezőgazdasági terület” Má/1 övezetként rögzített 02188/30 hrsz.-ú ingatlan esetében Kt-Kk jelű „mellékúthálózat terület” övezet kerül rögzítésre.

A környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárás során az állami főépítész részéről adott véleményben foglaltakra is figyelemmel „épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” jelölés kerül rögzítésre a szabályozási terv - 1.1. melléklet Jellemzően beépítésre szánt területek - érintett tervlapjain a 02188/29 hrsz.-ú vonatkozóan.

A HÉSZ 1.4. - Védelem, korlátozás, kötelezettség melléklete esetében a II. tervlapon az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület elhelyezkedése módosul a 02188/29 hrsz.-ú ingatlan E-G övezetének határmódosításával összefüggésben.

A HÉSZ 3. mellékletének módosítására az új Kb-Log-Mű övezet szabályozási határértékeinek meghatározása érdekében kerül sor.

**A rendeletervezet 4. §-a** hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

### **B.)**

#### **Előzetes hatásvizsgálat**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a (a továbbiakban: Jat.) alapján a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérte a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Közgyűlést tájékoztatni kell.

A fentiek alapján - a TSZT és a HÉSZ módosításának várható következményeiről - az előzetes hatásvizsgálat vonatkozásában – az alábbi tájékoztatást adom:

**A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:**

**a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

A jelen előterjesztésben meghatározott területekre vonatkozóan a fejlesztői, célmegvalósítói igényekre figyelemmel került elkészítésre a módosítási javaslat. A szabályozásból eredően esetlegesen felmerülő pénzügyi kiadások a Célmegvalósítót terhelik.

**b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:**

A településrendezési eszközök módosítása kapcsán a rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A módosítás településrendezési szempontból természetvédelmi, örökségvédelmi érdeket nem sért.

**c) a módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**

A településrendezési eszközök módosításának adminisztratív terheit a Célmegvalósító viseli.

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

A TSZT és HÉSZ módosítás elfogadásának elmaradása esetén a tervezett beruházások, illetve fejlesztési elképzelések hosszabb időtávlatban vagy egyáltalán nem valósíthatók meg. Az Önkormányzat a telepítésre vonatkozó helyi szabályok kialakításával elősegíti a valós fejlesztési igényeken alapuló településfejlesztési célok megvalósíthatóságát.

**e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A módosított településrendezési eszközök alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek megváltoztatásával. A módosítást követően a TSZT és a HÉSZ végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak.

A javasolt szabályozás összhangban van az európai uniós jogból eredő kötelezettségek teljesítésével. A Jat. szerinti, Európai Unió intézményeivel és tagállamaival történő egyeztetési kötelezettség a jelen rendelettervezettel kapcsolatban az Önkormányzatot nem terheli.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy **a HÉSZ módosításának indokolását** a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (1) és (3) bekezdése alapján **a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.**

### **III.**

#### **A véleményezési eljáráshoz kapcsolódó döntések bemutatása**

##### **1. Környezeti vizsgálat**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet2) szerinti, a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárást lefolytattuk, és **a megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a jelen módosítást, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokolttá tenné.**

Fentiek alapján a Közgyűlés **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 16/2024. (II. 14) KVFB határozatában nem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területre.**

A Korm. rendelet2 5. § (2) bekezdése alapján **a döntés közzététele megtörtént.**

##### **2. Partnerségi egyeztetési eljárás**

A Korm. rendelet1 62. § (1) bekezdés értelmében a településtervet a polgármester az elfogadás előtt az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) felületen egyeztetési

eljárásban a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) is véleményeztetni.

A Korm. rendelet 168. § (2) bekezdés a) pontja alapján **az egyszerűsített eljárásban** a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy **a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt.**

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, a lakossági fórum a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. §-ában foglaltak alapján elektronikus úton került lefolytatásra.

A partnerségi egyeztetési eljárással kapcsolatos közzététel (E-TÉR felületen, közterületi hirdetőfelületen és az önkormányzati honlapon) megtörtént.

**A fentiekben jelzett módon és időszakban partneri vélemény, észrevétel, javaslat nem érkezett.**

Fentiek ismeretében a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a **17/2024. (II. 14.) KVFB határozattal** elfogadta a partnerségi egyeztetés keretében adott főépítési tájékoztatást, mely szerint a partnerek részéről vélemény, észrevétel, javaslat nem érkezett.

Az E-TÉR felületre a Korm. rendelet 168. § szerinti dokumentum feltöltésre került.

#### **4. Állami főépítész záró szakmai véleménye**

A Korm. rendelet 168. § szerinti eljárás során keletkező iratanyagot, valamint a településrendezési eszközök módosításának véglegesített tervezetét záró szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal részére.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az **Állami Főépítész záró szakmai véleményét HB/14-ÁF/00095-17/2024. ügyiratszámom megadta**, az a jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi. Ehhez kapcsolódóan tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a záró szakmai véleményezésre benyújtott dokumentáció rendelettervezete 2. § (3) bekezdése az előkert méretén belül porta és fedett kerékpártároló építmény elhelyezésének lehetőségét rögzítette. Az Állami Főépítész mind az egyeztető tárgyaláson, mind az arról készült jegyzőkönyvben, és a záró szakmai véleményében is kérte ezen előírás felülvizsgálatát vagy törlését arra figyelemmel, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTEK) 35. §-a nem teszi lehetővé az előkert legkisebb méretén belül építmények elhelyezését.

A záró szakmai véleményben foglaltaknak megfelelően az előírás felülvizsgálata megtörtént, melynek eredményeként az törlésre került, figyelemmel arra, hogy a fejlesztő a tervlapokon rögzítésre kerülő „épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” kívül az előzőekben jelzett építmények elhelyezését nem tervezi.

A Célmegvalósító a településrendezési szerződés II. A. 2.11. a) pontja alapján átadta az Önkormányzat részére az érintett ingatlan tulajdonosától beszerzett, ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatot, amelyben az állami főépítész záró szakmai véleményének, s ezáltal a településrendezési eszközök végleges módosítás-tervezetének ismeretében lemond a településrendezési eszközök tervezett módosításának elfogadásával és az abban foglaltak végrehajtásával esetlegesen keletkező, és kizárólag ezen jogügyletből, szabályozás módosításból fakadó, a jogszabály alapján az Önkormányzatot terhelő kisértékesítési, illetve korlátozási kártalanítási igényből fakadó jogai érvényesítéséről.

**Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslat és a rendelettervezet elfogadására.**

## **Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján, figyelemmel a 167/2023. (VIII. 31.) határozatra

**1./** 2024. március 29. napjával módosítja a Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT)

- a) területfelhasználás szerkezeti tervlapját az 1. melléklet szerint,
- b) természeti és épített környezet védelme szerkezeti tervlapját a 2. melléklet szerint,
- c) leírásának
  - ca) 29. ábráját a 3. melléklet szerint,
  - cb) 30. ábráját a 4. melléklet szerint,
  - cc) 37a. ábráját az 5. melléklet szerint,
  - cd) 20a. táblázatát a 6. melléklet szerint,
  - ce) 50. ábráját a 7. melléklet szerint,
- d) „Területi mérleg” című részének
  - da) 94. ábráját a 8. melléklet szerint,
  - db) 36. táblázatát a 9. melléklet szerint,
- f) „A területrendezési tervvel való összhang igazolása” című részének 39. táblázatát a 10. melléklet szerint.

**2./** Felkéri a főépítészt az 1./ pontban foglaltak TSZT-n történő átvezetésére.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2024. március 21.

**Gábor István**  
főépítész