

BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek a Debrecen, Mester utca menti területet érintő módosításával kapcsolatos döntések meghozatala
Iktatószám:	
	TERV-1376/2025
Ügyintéző:	
	Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2025. április 22.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna
Mellékletek:	
	<a href="#">Az előterjesztés 1. melléklete</a> <a href="#">Az előterjesztés 2. melléklete</a>

## Tisztelt Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság!

### I. Előzmények

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése **223/2024. (XI. 28.) határozatával elfogadott együttes döntés** alapján folyamatban van a Debrecen, Mester utca – Nagy Imre utca – Jókai utca – Tanító utca által határolt területet érintően a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása.

A tárgyi módosítás egyszerűsített eljárás keretén belül kerül lefolytatásra, tekintettel arra, hogy a HÉSZ jelen módosítása esetén a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában foglaltak együttesen teljesülnek.

### II. A HÉSZ módosítás célja, bemutatása

A módosítás során a Nagy Imre utca menti térfalbeépítések intenzitásával összefüggésben a Mester utca – Nagy Imre utca sarkán és a Cserepes utca (Nagy Imre utca menti szakasz) mentén törlésre kerül az 5,5 méteres párkánymagassági érték, míg a Jókai utca mentén és a Tanító utca déli részén „KÉ” kialakult érték kerül rögzítésre. A Mester utca mentén és a Tanító utca északi részén a párkánymagassági érték 7,5 méterre nő. A módosítások kizárólag a HÉSZ 1.3. mellékletét képező Utcai párkánymagasság tervlapját érintik.

	hatályos HÉSZ 1.3. tervlapja alapján	a HÉSZ 1.3. tervlapjának tervezete alapján
Mester utca – Nagy Imre utca sarka (hrsz.: 8105) és a Cserepes utca (Nagy Imre utca menti szakasz) mentén (hrsz.: 8092, 8093, 8094, 8095, 8096, 8097, 8098, 8099, 8102, 8103/2)	5,5 méteres párkánymagassági érték került rögzítésre	nincs párkánymagassági érték
Jókai utca északi oldala mentén (hrsz.: 8086, 8087, 8088, 8089, 8090, 8091)	5,5 méteres párkánymagassági érték került rögzítésre	kialakult (KÉ) párkánymagassági érték kerül rögzítésre a meglévő beépítésekhez igazítva
Mester utca déli oldala és a Tanító utca északi részén (hrsz.: 8076, 8077/2, 8078, 8079, 8100, 8101)	5,5 méteres párkánymagassági érték került rögzítésre	7,5 méteres párkánymagassági érték kerül rögzítésre a meglévő, helyi egyedi védelem alatt álló épületekhez igazítva.

A fenti módosítások a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat módosítását nem teszik szükségessé.

A tervezett módosítások bemutatását az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

### III.

#### Tájékoztatás a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárásról

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet2) foglaltak alapján a településrendezési eszközök egyes módosításainak előkészítése során a módosítások várható környezeti hatását illetően egyeztetési eljárást kell lefolytatni a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

A Korm. rendelet2 1. § (2) bekezdése szerint bizonyos esetekben kötelező, az 1. § (3) bekezdésében foglalt esetekben a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározásától függően szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása, elkészítése. A Korm. rendelet2 4. §-a és 5. §-a szerint az érintett közigazgatási szervek javaslatai alapján a várható környezeti hatás jelentőségének és a környezeti vizsgálat elkészítésének eldöntése a kidolgozó önkormányzat hatásköre.

A településrendezési tervek módosításához szükséges egyeztetési eljárás gördülékenyebb, egyszerűbb és időben lényegesen rövidebb lefolytatása érdekében a Közgyűlés a 266/2006. (XII. 14.) Ö. h. 3./ pontjában e hatáskörét a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottságra, mint szakbizottságra átruházta.

A Korm. rendelet2 1. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően ezen módosítás várható környezeti hatásának eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Ennek megfelelően a környezet védelméért felelős szerveket felkértük arra, hogy a módosítás várható környezeti hatásának jelentősége alapján a környezeti vizsgálat, értékelés elkészítésének szükségességéről adják meg állásfoglalásukat. Ehhez a szükséges dokumentációt megküldtük részükre.

A véleményezési eljárás során a környezeti vizsgálattal kapcsolatban a **Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda** (a továbbiakban: Állami Főépítész) a HB/14-ÁF/00010-2/2025. ügyiratszámú véleményében az egyes területek szabályozási javaslatával szemben ellenvéleményt fogalmazott meg és a Korm. rendelet1 62. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a Korm. rendelet1 2. mellékletében foglalt tartalommal kérte az épített környezeti vizsgálat lefolytatását.

A fejlesztő a szükséges épített környezeti értékelési dokumentációt elkészítette, így ezen dokumentációval a **Főépítési Iroda az épített környezeti vizsgálatot 2025. márciusában lefolytatta.. A dokumentációban foglaltakat a Mester utca menti területre vonatkozóan az Állami Főépítész elfogadta, további ellenvéleménnyel nem élt.**

A környezeti vizsgálat eseti eldöntésére vonatkozó eljárásban a jogszabály szerinti véleményezők részére megküldésre került dokumentációval, illetve az épített környezeti vizsgálat lefolytatását követően az érintettek részére megküldött módosított (az épített környezeti hatások vizsgálati) dokumentációval kapcsolatban beérkezett, intézkedést nem igénylő szakmai vélemények az előterjesztés 2. mellékletét képező táblázatban kerültek összesítésre.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság állapítsa meg, hogy Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek a Debrecen, Mester utca – Nagy Imre utca – Jókai utca – Tanító utca által határolt területet érintő módosítása a várható környezeti hatások jelentősége miatt környezeti vizsgálat lefolytatását igényli, amely vizsgálat elvégzése meg is történt.

Ezen döntést az I. határozati javaslat tartalmazza.

#### IV.

#### **A véleményezési szakaszban érkezett partneri vélemények**

A Korm. rendelet 1. 68. § (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 Korm. rendelet 1. 65. § (2) és (3) bekezdései szerint a partner a közösségi érdekekre vagy a jogos magánérdekekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá. A partner véleményének megismerése céljából az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze.

A partner az észrevételét és javaslatát

- a) a lakossági fórumon szóban adja elő, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvbe foglalnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre,
- b) a lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban teszi meg, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvhöz csatolnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre, vagy
- c) közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel.

Az Önkormányzat a lakossági fórumot elektronikus módon folytatta le 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.

A településrendezési eszköz tervezete 2025. január 7. napján feltöltésre került az E-TÉR felületére.

A lakossági fórum elektronikus formában 2025. január 8. és 2025. január 17. közötti időszakban került megtartásra. Ezen lakossági fórum meghívója az Önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetővitrinben közzétételre került.

**A fentiekben jelzett módokon és időszakokban a rendelkezésre álló határidőkön belül partneri észrevétel nem érkezett.**

A Korm. rendelet 1. 66. § (7) bekezdése és a Közgyűlés 53/2023. (III. 23.) határozata alapján a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság – átruházott hatáskörében – dönt a véleményezést követően a beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról azzal, hogy a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

A Korm. rendelet 1. 66. § (7b) bekezdése szerint a véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt.

A Korm. rendelet 1. 68. § (2) bekezdés a) pontja értelmében 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 véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül.

A Közgyűlés a 14/2025. (II. 27.) határozatával átruházta a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottságra a Korm. rendelet 1. 66. § (7b) bekezdésében foglalt hatáskörét.

A partnerségi eljárásról szóló tájékoztatást és a véleményezési eljárás lezárásáról szóló döntést a II. határozati javaslat tartalmazza.

**Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.**

## **I. Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága

a főépítész előterjesztésére a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése, 4. §-a., 5.§-a és 2. számú melléklete, a 266/2006. (XII. 14.) Ö. h. 3./ pontja alapján, figyelemmel az 1980/2020. (XII. 28.) PM határozatra, a 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletre, és a Közgyűlés 223/2024. (XI. 28.) határozatában foglaltakra

1. megállapítja, hogy Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: HÉSZ) a Debrecen, Mester utca – Nagy Imre utca – Jókai utca – Tanító utca által határolt területet érintő módosítása a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe tartozik.
2. Tudomásul veszi a főépítész tájékoztatását, mely szerint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján véleményt adó közigazgatási szervek közül a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (a továbbiakban: Állami Főépítész) a HB/14-ÁF/00010-2/2025. ügyiratszámú véleményében kérte az épített környezeti vizsgálat lefolytatását, mely megtörtént és az annak alapján készített környezeti értékelési dokumentációt az Állami Főépítész elfogadta, arra a környezet védelméért felelős egyéb közigazgatási szervek észrevételeket nem tettek.
3. A 2./ pontban foglaltakra figyelemmel megállapítja, hogy a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásra került, ezért a HÉSZ 1./ pontban foglalt módosítására irányuló eljárás folytatásának nincs akadálya.
4. Felkéri a főépítészt, hogy a döntést a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően tegye közzé, valamint az érintett szerveket a döntésről tájékoztassa.

**Felelős:** a főépítész

**Határidő:** azonnal

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

Debrecen, 2025. április 23.

**Gábor István**  
főépítész

## **II. Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága

a főépítész előterjesztésére a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (7) - (7b) bekezdései és a 68. § (2) bekezdés a) pontja, valamint a Közgyűlés 53/2023. (III. 23.) határozata és 14/2025. (II. 27.) határozata alapján, figyelemmel a Közgyűlés 223/2024. (XI. 28.) határozatában foglaltakra

**1./** a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek a Debrecen, Mester utca – Nagy Imre utca – Jókai utca – Tanító utca által határolt területet érintő módosításával kapcsolatban

- a) elfogadja az egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában adott főépítész tájékoztatást, mely szerint a partnerek részéről vélemény, észrevétel nem érkezett és ezzel egyidejűleg
- b) az egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszát lezárja.

**2./** Felkéri a főépítészt, hogy a bizottság döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek megfelelően az E-TÉR-be töltsse fel.

**Felelős:** a főépítész

**Határidő:** azonnal

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

Debrecen, 2025. április 23.

**Gábor István**  
főépítész