

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása az Acsádi út menti lakóterületet érintően
Iktatószám:	
	TERV-6954/2024
Ügyintéző:	
	Sass Ádám Lehel
Feladatot jelent:	
	Gábor István főépítész, Sziki Gyula a Főépítési Iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.10.17
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Rendelettervezet
	Rendelettervezet 1. melléklet: HÉSZ 1.1. melléklete tervlapjainak módosítása
	Rendelettervezet 2. melléklet: HÉSZ 1.3. melléklete tervlapjainak módosítása
	Rendelettervezet 3. melléklet: HÉSZ 2. mellékletének módosítása
	Határozati javaslat 1. melléklet: a TSZT 1.1. Területfelhasználás tervlapja
	Határozati javaslat 2. melléklet: a TSZT 1.3.a. tervlapja
	Határozati javaslat 3-10. melléklet: a TSZT ábrái, táblázatai
	Előterjesztés 1. melléklet: HB/14-ÁF/00133-10/2024. számú záró szakmai vélemény
	Előterjesztés 2. melléklet: 47/2020. (XII.28.) önkormányzati rendelet kivonata

Tisztelt Közgyűlés!

I. Előzmények

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy **befejeződött a Debrecen, Acsádi úti lakópark településrendezési terveinek véleményezési eljárása.**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a **244/2023. (XI. 30.) határozatával** elfogadta az Acsádimegyes Kft. (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 4-6. Fsz. 41. ajtó., képviseli: Sári Károly ügyvezető, a továbbiakban: a Célmegvalósító) által benyújtott **telepítési tanulmánytervet**, majd a Közgyűlés **6/2024. (I. 25.) határozata** alapján sor került a **településrendezési szerződés** aláírására. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése szerinti, településrendezési eszközök módosításával összefüggő **együttes döntések** meghozatalára a Közgyűlés **5/2024. (I. 25.) határozatával** került sor.

A **településrendezési tervek módosításának célja** az Acsádi út külterületi szakaszának északi oldalában elhelyezkedő 02334/32, 02334/34, 02334/35, 02334/36, 02334/37, 02334/38, 02334/40, 02334/41 és 02334/51 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett lakóterület - fejlesztés megvalósíthatóságának megalapozása. Ehhez került kidolgozásra a belső úthálózat és a zöldterület az Acsádi út és a tervezett Keleti közlekedési folyosóra történő kapcsolattal.

A módosítás érinti **Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott településszerkezeti tervét** (a továbbiakban: TSZT) és a **Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet** (a továbbiakban: HÉSZ) is.

Az Acsádi lakópark hatályos és javasolt szabályozási határértékeit az alábbi táblázat szemlélteti:

	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó (m ² /m ²)	önálló rendeltetési egységenként a telekhányad mértéke (m ²)
A hatályos Lke-L/32 HÉSZ alapján	600	30	4,5	50	0,50	450
A HÉSZ tervezete alapján	1000	40	12,5	40	1,6	140

A tervezett fejlesztés a város növekvő lakhatási igényeit figyelembe véve új és korszerű kisvárosias jelleget mutató beépítéssel várhatóan javítani fogja az ingatlanpiac kínálati oldalát, valamint erősíti a keleti városrész urbanizációs folyamatát. A fejlesztést követően a város északkeleti területén egy kisebb, önálló helyi alközpont alakulhat ki, mellyel a helyi lakosság kereskedelmi, szolgáltatási ellátása is javulhat, illetve helyben – kisebb közlekedési teherrel – valósulhat meg.

A kapcsolódó véleményezési eljárás a Korm. rendelet 66. §-a és 67. §-a szerint általános egyeztetési eljárás keretében - a 62. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a környezeti értékeléssel együtt - került lefolytatásra.

Az előterjesztés II. fejezete a jogszabály által kötelezően előírt indokolást és az előzetes hatásvizsgálatot tartalmazza, míg a III. fejezetben bemutatásra kerülnek a véleményezéshez kapcsolódó döntések.

II.

A) Részletes indokolás

1. A TSZT módosítás indokolása

A lakóterület-fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a 02334/32, 02334/34, 02334/35, 02334/37, 02334/40, 02334/41, 02334/51, 02334/36, 02334/38 hrsz.-ú földrészletek vonatkozásában a **hatályos terv szerinti területfelhasználás kertvárosias lakóterületről (Lke) kisvárosias lakóterületre (Lk) történő módosítását irányozza elő a javaslat.**

2. A HÉSZ módosítás indokolása

A rendeletervezet 1. § -a a HÉSZ 40. §-át egészíti ki egy (12) bekezdéssel, mely az Lk-K/43 építési övezetben elhelyezhető rendeltetéseket határozza meg.

A rendeletervezet 2. § -a a HÉSZ 42. §-át kiegészíti egy (4a) bekezdéssel, mely az Lk-K/43 építési övezetben meghatározza az előkert és a hátsókert méretét.

A rendeletervezet 3. § -a a szabályozási terv 1.1. melléklete, 1.4. melléklete tervlapjait és a 2. mellékletet módosítja.

Az 1. melléklet az 1.1. melléklet Jellemzően beépítésre szánt területek tervlapjának módosításáról rendelkezik úgy, hogy az Acsádi út mentén található 02334/32, 02334/34, 02334/35, 02334/37, 02334/40, 02334/41, 02334/51, 02334/36, 02334/38 hrsz.-ú telkek igénybevétele kisvárosias lakóterületi építési övezetet jelöl a szabályozási tervre, az annak feltárását biztosító közlekedési területek mellékúthálózat elemeként (Kt-Kk) történő rögzítésével és Kt-Zkk/1 közpark lehatárolásával.

A 2. melléklet az 1.4. melléklet Védelem, korlátozás, kötelezettség tervlapjának módosításáról rendelkezik azzal, hogy a tervlapra felvezi a régészeti poligont, nyilvántartott régészeti területet, továbbá az ökológiai hálózat puffertérülete, valamint az átlagosnál jobb minőségű termőföld övezete az adatszolgáltatás szerinti mértéknek megfelelően kerül meghatározásra.

A 3. melléklet a HÉSZ 2. melléklet 2. pont 2.2. alpontjában foglalt táblázatot egészíti ki az új Lk-K/43 jelű építési övezet szabályozási határértékeivel.

A rendeletervezet 4. § -a szövegcsere módosítással megteremti a lehetőséget annak, hogy a módosítással érintett telektömbre vonatkozó Lk-K/1 jelű építési övezet érintő előírások az új Lk-K/43 jelű építési övezetre is kiterjedjenek.

A rendeletervezet 5. § -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 módosítás jelentősége, hogy a keleti város ún. helyi lakosságot ellátó központtal, illetve lakóingatlanokkal bővül, mely városszerkezeti és lakóssági szempontjából előnyökkel jár.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. Új beépítésre szánt területi kijelölés nem történik. A módosítás településrendezési szempontból természetvédelmi érdeket nem sért, a módosítás műemléket, műemléki környezetet, helyi védett épületet, településkép-védelmi területet nem érint. Régészeti területi érintettség nincs jelen.

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 a HÉSZ módosítás elfogadásának elmaradása esetén a tervezett fejlesztés, beruházás elmaradhat, melyek ellentmondanak a fejlesztési koncepcióban meghatározott célkitűzéseknek. Az Önkormányzat a 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 HÉSZ módosítása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek változtatásával. A módosítást követően 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

Környezeti vizsgálat (környezeti értékelés)

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**

- a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (a továbbiakban: Állami Főépítés) a HB/14-ÁF/00133-2/2024. és HB/14-ÁF/00133-4/2024. ügyiratszámú véleményében az épített környezet szempontjából **szükségesnek tartotta a környezeti vizsgálat lefolytatását, ezen belül a környezeti értékelés munkarész elkészítését** a tervezett beépítési intenzitás növekedésre és annak várható környezeti jelentőségére figyelemmel,
- a Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály a BP/2602/0506-2/2024. számú véleményében műemlékvédelmi és régészeti szempontból

szükségesnek tartotta a régészeti terepbejáráson alapuló környezeti vizsgálat lefolytatását.

A véleményezési dokumentáció részeként elkészült az épített környezeti szempontú értékelés dokumentáció és az örökségvédelmi hatástanulmány munkarész. A Korm. rendelet 62. § (2) bekezdése szerinti eljárásban, ha a településterv készítése vagy módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és a környezeti értékelést az E-TÉR felületen véleményeztetni kell a környezet védelméért felelős szervekkel.

A Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a 89/2024. (IX. 18.) KVFB határozatának 2./ és 3./ bekezdésében elfogadta a környezeti vizsgálat (környezeti értékelés) szükségességére és lefolytatására, továbbá az érintett szervek véleményére vonatkozó – főépítési tájékoztatást.

2. Partnerségi egyeztetési eljárás

A Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés értelmében a településtervet a polgármester az elfogadás előtt az Elektronikus Társégi 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 62. §-a és 65. §-a alapján a partnerségi egyeztetés lefolytatásra került.

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

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.

A Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a 89/2024. (IX. 18.) KVFB határozatának 4./ bekezdésében elfogadta – a partneri egyeztetéssel kapcsolatos – főépítési tájékoztatást, mely szerint a partnerek részéről vélemény, észrevétel nem érkezett.

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

3/A. Véleményezésre jogosult szervek

Az általános egyeztetési eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul, mely a környezeti értékelés dokumentációjának az E-TÉR felületre történő feltöltésével történt meg 2024. augusztus 15. napján.

A Korm. rendelet 66. § (2) bekezdés b) pontja alapján a véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv településterv módosítása esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét, míg a Korm. rendelet 62. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a Korm. rendelet 8. § (3a) bekezdése alapján a környezeti vizsgálati eljárásban a megkeresés kézhezvételétől számított 30 napon belül.

A beérkezett vélemények közül főépítész kiértékelést igénylő észrevétel az Állami Főépítész részéről érkezett a HB/14-ÁF/00133-6/2024. ügyiratszámom az alábbiak szerint:

- *a dokumentáció térképi és szöveges munkarészei a fejlesztéssel érintett kialakítandó lakóterület vonatkozásában több eltérő közlekedési kapcsolatot mutatnak be, melyek egymással nem állnak összhangban. Ez tisztázandó és egyértelműen a teljes dokumentációba véglegesítendő.*
- *alátámasztani szükséges, hogy a terület ellátása biztosítható közművekkel (pl. ivóvíz, szennyvíz stb.), illetve megfelelően kialakított közúthálózattal, mellyel a Településtervező jelenleg számol. Ezekhez feltétlenül javasolt a közműnyilatkozatok és a Magyar Közút nyilatkozata beszerzése is, úgy hogy a megkeresett szervek is ugyanazt a szabályozási tervet kapják meg, mint a véglegesített záró szakmai véleményezési dokumentációban szerepelni tervezett.*

3/B. Vélemények főépítész általi értékelése

A Korm. rendelet 66. § (7) bekezdése szerint **a véleményezést követően a beérkezett véleményeket** – egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet – **ismertetni kell a képviselő-testülettel**, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

A Korm. rendelet 66. § (7a) bekezdése alapján a vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a (7) bekezdés szerinti döntésre.

Az Állami Főépítész véleményének kiértékelése céljából a Főépítész Iroda a településtervezővel, a közmű-, illetve közlekedéstervezővel, valamint a Városfejlesztési Főosztállyal szakmai egyeztetést folytatott. A megbeszélés eredményeként a településtervező, illetve szakági tervezők a dokumentáció szükséges mértékű pontosítását, kiegészítését megtették és a záró szakasz lefolyatásra alkalmas dokumentáció ezek figyelembevételével került benyújtásra.

A Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság **a 89/2024. (IX. 18.) KVFB határozatával elfogadta a főépítész tájékoztatást a környezeti vizsgálat (környezeti értékelés), illetve a véleményezési szakasz lezárása tárgyában.**

4. Állami főépítész záró szakmai véleménye

A Korm. rendelet 1. 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.

Az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezési dokumentációban foglaltak tekintetében – Korm. rendelet 1. 67. § (2) bekezdés c) pontja alapján – a HB/14-ÁF/00133-8/2024. ügyiratszámom hiánypótlást kért az "infrastruktúra-fejlesztés esetén igénybe vehető terület" szabályozási elem levételéhez kapcsolódóan.

A fentiekre vonatkozóan a dokumentáció kiegészítésre, pontosításra javításra, ezzel a hiánypótlás teljesítése (E-TÉR felületén) megtörtént.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a **Korm. rendelet 1. 67. § (2) bekezdés a) pontja** pontja szerint az **Állami Főépítész záró szakmai véleményét HB/14-ÁF/00133-10/2024. ügyiratszámom** megadta. A záró szakmai vélemény a jelen előterjesztés mellékletét képezi.

IV.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Célmegvalósító a településrendezési szerződésben vállalta,

hogy az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének, s ezáltal a településrendezési eszköz végleges módosítás-tervezetének ismeretében beszerzi és az Önkormányzat részére átadja az érintett ingatlanok tulajdonosaitól, haszonélvezőitől ügyvéd által ellenjegyzett vagy közjegyzői okiratba foglalt azon nyilatkozatukat, mely szerint lemondanak a településrendezési eszközök tervezett módosításának elfogadásával és az abban foglaltak végrehajtásával esetlegesen keletkező, és kizárólag ezen jogügyletből, szabályozásmódosításból fakadó, a jogszabály alapján az Önkormányzatot terhelő kisajátítási, illetve korlátozási kártalanítási igényből fakadó jogaik érvényesítéséről.

Ezen kötelezettségét a Célmegvalósító a közgyűlési előterjesztések postázásáig nem teljesítette. Amennyiben a szükséges okiratok a Közgyűlés döntésének napjáig nem kerülnek becsatolásra a Főépítési Irodára, javaslatot fogok tenni az előterjesztés napirendről való levételére.

A tervezési területen a tervezett Keleti közlekedési folyosóra történő kapcsolat megvalósulása érdekében az infrastruktúra fejlesztés keretében jelölt – mellékúthálózat terület övezete (Kt-Kk) – szabályozási elemekkel érintett ingatlanterületek tekintetében a Célmegvalósító a településrendezési szerződés III. A) 4.7. pontja szerint kötelezettséget vállalt az érintett területek tulajdonjogának szükséges mértékű megszerzésére.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a hatályos településrendezési eszközök a www.debrecen.hu oldalon megtekinthetők.

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, a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján, figyelemmel az 5/2024. (I. 25.) határozatban foglaltakra

1./ 2024. október 25. 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 tervlapját a 2. melléklet szerint,
 - b) leírásának
 - ba) 2. ábráját a 3. melléklet szerint,
 - bb) 3. ábráját a 4. melléklet szerint,
 - bc) 40. ábráját az 5. melléklet szerint,
 - bd) 50. ábráját a 6. melléklet szerint,
- c) Változások – Beavatkozások és ütemezések részének
 - ca) 51. ábráját a 7. melléklet szerint,
 - cb) 52. ábráját a 8. melléklet szerint,
 - cc) 26. táblázatát a 9. melléklet szerint,
- d) Területi mérleg részének
 - da) 35. 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. október 17.

Gábor István
főépítész