

BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a Debrecen, Meszesi utca – Kismeszesi utca közötti terület módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése
Iktatószám:	
	TERV-396/2023
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	
Mellékletek:	
	előterjesztés 1. melléklete Meszesi előterjesztés 2. melléklete Meszesi előterjesztés 3. melléklete Meszesi

Tisztelt Bizottság!

I.

A tervezett TSZT és HÉSZ módosítás bemutatása

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy folyamatban van a **Debrecen-Józsa, Meszesi utca – 54319 hrsz.-ú magánút – Kismeszesi utca – 099/96 hrsz.-ú gyümölcsös – 099/97 hrsz.-ú gyümölcsös – 099/101 hrsz.-ú magánút – 099/103 hrsz.-ú erdő – 099/127 hrsz.-ú mezőgazdasági terület által határolt területrészt, valamint az 54323 és 54320 hrsz.-ú ingatlanokat érintően** a Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének (a továbbiakban: TSZT) és a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII.28.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: HÉSZ) a módosítása.

A településrendezési eszközök módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (3) bekezdés szerint **teljes eljárásban kerül lefolytatásra.**

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a területet érintően a Közgyűlés a 116/2021. (XI. 25.) határozatával elfogadta Kőszegi Dániel, mint Célmegvalósító által benyújtott telepítési tanulmánytervet, majd a Közgyűlés 5/2022. (I. 27.) határozata alapján sor került a településrendezési szerződés aláírására. A településrendezési eszközök Debrecen-Józsa, Meszesi utca – Kismeszesi utca közötti területet érintő módosításával összefüggő együttes döntések meghozatalára a Közgyűlés 236/2022. (XII. 15.) határozatával került sor.

1. A módosítás célja

A Debrecen-Józsa településrésztől délre a Meszesi utca keleti oldalán lévő kertségben beépítésre szánt lakóterület kialakítása a cél, a településrész növekvő lakásigényének kielégítése érdekében. A korábbi mezőgazdasági funkció fenntartása a tulajdonos számára nem megfelelő. A terület adottságait tekintve (a Meszesi utca túloldalán meglévő lakóterületek) új lakóterület kijelölésére hasznosítható.

2. A TSZT módosítása

A településszerkezetet érintő változások alapján az általános mezőgazdasági területekből kertvárosias lakóterület területfelhasználásba történő módosítás szükséges, melyre figyelemmel a kieső biológiai aktivitásérték pótlásáról gondoskodni kell.

Az új beépítésre szánt területen a területnövekmény 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterületet (közparkot) is szükséges kijelölni.

A Célmegvalósító a biológiai aktivitásérték pótlását a tervezési területen belül kívánja megvalósítani az 54323 és az 54320 hrsz.-ú földrészleteken. A megjelölt ingatlanok általános mezőgazdasági terület területfelhasználásból erdőterület területfelhasználásba való módosításával a szükséges biológiai aktivitásérték pótlása biztosítható.

3. A HÉSZ módosítása

A módosítás során elérendő célok megvalósítása érdekében módosítani kell a szabályozási tervet. A módosítással érintett területen belül a javaslat a kertvárosias lakóterülettel összefüggő építési övezetet jelöl ki, Lke-J/7 építési övezeti jellel.

A	B	C	D	E	F	G	H
Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó
				megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)		
Lke-J/7	600	oldalhatáron álló	30	-	4,5	50	0,60

Az Lke-J/7 építési övezet szerint

- az alkalmazható beépítési mód oldalhatáron álló,
- a megengedett kialakítható legkisebb telek területe 600 m²,
- a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30 %,
- az előírt zöldfelületi fedettség min. 50 %,
- a megengedett épületmagasság 4,5 méter.

A TSZT és a HÉSZ tervezett módosítását az előterjesztés 1. és 2. melléklete mutatja be.

II. Tájékoztatás a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárásról

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) 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. rendelet 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. rendelet 4. és 5. §-ai alapján az érintett államigazgatási 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 Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 266/2006. (XII. 14.) Ö. h.-ban e hatáskörét a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottságra, mint szakbizottságra átruházta.

A Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően ezen módosítás várható környezeti hatásának eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Ennek megfelelően az érintett államigazgatási szerveket, illetve szakhatóságokat felkértük arra, hogy a módosítás várható környezeti hatásának jelentősége alapján a környezeti vizsgálat, értékelés elkészítésének szükségességéről adják meg állásfoglalásukat, ehhez a szükséges dokumentációt megküldték részükre.

A környezeti vizsgálat eseti eldöntésére vonatkozó eljárásban a megkeresés kézhezvételétől számított 15 napon belül, illetve az egyeztető tárgyalást követően az érintetteknek megküldött módosított dokumentációval kapcsolatban beérkezett szakmai vélemények az előterjesztés 3. mellékletét képező táblázatban kerültek összesítésre.

A fentiekből megállapítható, hogy az eljárásba bevont és véleményt adó államigazgatási szervek **nem tartják indokoltnak a környezeti vizsgálat lefolytatását** a tárgyi településrendezési eszközök módosításához.

Erre tekintettel javaslom annak megállapítását, hogy **a várható környezeti hatások jelentősége a településrendezési eszközök módosítása során nem indokolja a környezeti vizsgálat elvégzését** a módosítás általános céljainak és várható hatásainak, valamint az államigazgatási szervek véleményének ismeretében.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
a főépítész előterjesztésére a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése, 4. §-a, és 2. számú melléklete, a 266/2006. (XII. 14.) Ö. h. 3. pontja alapján, figyelemmel az 1980/2020. (XII. 28.) PM határozatra és a 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletre

1. megállapítja, hogy a Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek a Debrecen-Józsa, Meszesi utca – 54319 hrsz.-ú magánút – Kismeszesi utca – 099/96 hrsz.-ú gyümölcsös – 099/97 hrsz.-ú gyümölcsös – 099/101 hrsz.-ú magánút – 099/103 hrsz.-ú erdő – 099/127 hrsz.-ú mezőgazdasági terület által határolt területrészt, valamint az 54323 és 54320 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítása a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe tartozik.
2. Az 1. pont szerinti településrendezési eszközök módosítása megvalósításának várható környezeti hatásának jelentőségére figyelemmel – a véleményezésben részt vevő szervek beérkezett véleményeivel egyezően – nem tartja indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területre.
3. Felkéri a Főépítészt, hogy az 1. és 2. pontban foglalt 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, 2023. február 16.

Gábor István
főépítész