

BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a Debrecen, Kelence utca menti területet és a biológiai aktivitásérték pótlása céljára igénybe venni kívánt debreceni 02355/24 hrsz.-ú ingatlant érintő módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése
Iktatószám:	
	TERV-7172/2023
Ügyintéző:	
	Kaskötő Zsolt, Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Gábor István
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	<a href="#">Előterjesztés 1. melléklete</a>
	<a href="#">Előterjesztés 2. melléklete</a>
	<a href="#">Előterjesztés 3. melléklete</a>

**Tisztelt Bizottság!**

## **I. Előzmények**

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy folyamatban van a Debrecen, Kelence utca (02594 hrsz.), valamint a 02593/78, 02593/64, 02593/4, 02593/13, 02593/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt területek, továbbá a 02593/12 hrsz.-ú kivett saját használatú út és a Külső Sámsoni út (02374/2 hrsz.) által határolt területrészt, illetve a biológiai aktivitásérték pótlásának biztosítása érdekében a Debrecen, Szikigyakor utca (02350/2 hrsz.) és az 50881, 02355/23, 02359/3, 50883, 50882, 02355/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területrészt érintően az 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított Debrecen Megyei Jogú Város 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 módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet1.) 66. §-a és 67. §-a szerint **általános egyeztetési eljárásban kerül lefolytatásra.**

A területet érintően Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a 147/2022. (VIII. 18.) határozatával elfogadta a Célmegvalósító (neve: KUJBUS ITALHÁZ Korlátolt Felelősségű Társaság, székhelye: 4033 Debrecen, Sámsoni út 107., képviseli: Kujbus Jánosné ügyvezető) által benyújtott telepítési tanulmánytervet, majd a Közgyűlés 149/2022. (VIII. 18.) határozata alapján sor került a településrendezési szerződés aláírására. A Korm. rendelet1. 59. § (2) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosításával összefüggő együttes döntések meghozatalára a Közgyűlés 220/2022. (XI. 17.) határozatával került sor.

### **1. A módosítás célja**

A Célmegvalósító részéről telephelyfejlesztés igénye merült fel önkiszolgáló személygépjármű- és kamionmosó létesítmény, valamint egy elsősorban kereskedelem, szolgáltatás rendeltetést és ezekhez tartozó kiszolgáló funkciókat magába foglaló csarnoképület megvalósítására a város központi belterületétől északkeletre fekvő, külterületi 02593/66 hrsz.-ú telephelyként nyilvántartott ingatlan területén.

### **2. A TSZT módosítása**

Az előzőekben említett fejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében a hatályos TSZT-ben meghatározott általános mezőgazdasági terület területfelhasználás általános gazdasági terület területfelhasználásra történő módosítása szükséges, mely módosítás révén új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggésben a kieső biológiai aktivitásérték pótlásáról gondoskodni kell, valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény 12. § (3) bekezdésében foglalt alábbi rendelkezésnek is meg kell felelni: „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A biológiai aktivitásérték pótlását, és a fenti jogszabályi előírásnak való megfelelés teljesítését a debreceni 02355/24 hrsz.-ú földrészlet erdősítésével kívánja megvalósítani a Célmegvalósító.

### **3. A HÉSZ módosítása**

Az elérendő célok megvalósítása érdekében a HÉSZ-t is módosítani kell. A módosítással érintett területen belül a javaslat jellemzően lakóterületek szomszédságában és közúti főúthálózat területe mellett lévő általános gazdasági területtel összefüggő új építési övezetet jelöl ki Gá-K/10 építési övezeti jellel.

A	B	C	D	E	F	G	H
Építési övezet jele	A kialakítha tó telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítés mód	Beépítetts ég megenged ett legnagyobb b mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelüle t legkisebb mértéke (%)	Terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó
				megenged ett legkisebb mértéke (m)	megenged ett legnagyobb b mértéke (m)		
<b>Gá-K/10</b>	4000	szabadon álló	40	-	10,5	30	1,30

Az új Gá-K/10 építési övezet szerint

- a megengedett kialakítható telek legkisebb területe 4000 m<sup>2</sup>,
- az alkalmazható beépítés mód szabadonálló,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%,
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 10,5 méter,
- a zöldfelület legkisebb mértéke 30%,
- a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 1,30.

A Gá-K/10 építési övezet területe kereskedelem, szolgáltatás rendeltetést tartalmazó épület elhelyezésére szolgáló terület.

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. 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 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. 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 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/véleményüket, ehhez a szükséges dokumentációt megküldtük részükre.

A környezeti vizsgálat eseti eldöntésére vonatkozó eljárásban a jogszabály szerinti véleményezőik részére megküldésre került 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 Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a főépítész előterjesztésére a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése, 4. §-a és 2. számú melléklete, valamint 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 az 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének és a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek

a) a Debrecen, Kelence utca (02594 hrsz.), valamint a 02593/78, 02593/64, 02593/4, 02593/13, 02593/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt területek, továbbá a 02593/12 hrsz.-ú kivett saját használatú út és a Külső Sámsoni út (02374/2 hrsz.) által határolt területrészt, továbbá

b) a biológiai aktivitásérték pótlásának biztosítása érdekében a Debrecen, Szikigyakor utca (02350/2 hrsz.) és az 50881, 02355/23, 02359/3, 50883, 50882, 02355/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területrészt

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 területekre.

**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. június 9.

**Gábor István**  
főépítész