

| BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS | |
|------------------------------------|--|
| Előterjesztő: | |
| | Gábor István |
| Tárgy: | |
| | Döntés a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet Debrecen, Vármegyháza utca menti területet érintő módosításával kapcsolatos partneri véleményekről |
| Iktatószám: | |
| | TERV-19715/2023 |
| Ügyintéző: | |
| | Szatmári Zsófia |
| Feladatot jelent: | |
| | Gábor István |
| Véleményező bizottságok: | |
| | Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság |
| Törvényességi véleményezés ideje: | |
| Törvényességi ellenőrzést végezte: | |
| Mellékletek: | |
| | Előterjesztés melléklete |
| | |

Tisztelt Bizottság!

I. Előzmények

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy folyamatban van a **Debrecen, Szent Anna utca – Varga utca – 9693 hrsz.-ú közterület – Vármegyeháza utca – 9711/11 hrsz.-ú közterület – 9711/10 hrsz.-ú magánút területén tervezett mellékúthálózat területe által határolt területet érintően** a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása.

A HÉSZ módosítása 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 ba) alpontja szerint **egyszerűsített egyeztetési eljárásban kerül lefolytatásra.**

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a területet érintően a Közgyűlés a 166/2022. (IX. 15.) határozatával elfogadta a Célmegvalósító (EAST-OFFICE Kft., székhelye: 2161 Csomád, Fóti utca 4., képviseli: Sári Miklós ügyvezető) által benyújtott telepítési tanulmánytervet, majd a Közgyűlés 167/2022. (IX. 15.) határozata alapján sor került a településrendezési szerződés aláírására. A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése szerint a településrendezési eszköz Debrecen, Vármegyeháza utca menti területet érintő módosításával összefüggő együttes döntés meghozatalára a Közgyűlés **23/2023. (II. 23.) határozatával** került sor.

A Tisztelt Bizottság 26/2023. (IV. 26.) KVFB határozatával a településrendezési eszköz módosításának várható környezeti hatásának jelentőségére figyelemmel nem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területre.

II. A HÉSZ módosítása

1. A módosítás célja

A Célmegvalósító vegyes funkciójú épület kialakítását tervezi, a megvalósítandó épületben a lakások és a hozzájuk tartozó parkolóhelyek mellett közcélú parkolóhelyek is épülnek. A településrendezési eszköz módosítása lehetőséget adna a terület beépítésével az érintett városközponti tömb városképi szempontú építészeti lezárására.

2. A TSZT módosítása

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

3. A HÉSZ módosítása

A HÉSZ 1. melléklet Szabályozási terv – 1.1. melléklet: Jellemzően beépítésre szánt területek C4-C1 tervlapján a debreceni 9696/2 hrsz.-ú ingatlan területére hatályos Vt-Vk/44 építési övezet területén rögzített egyéb szabályozási elem - Jelentős önálló, terepszint feletti gépjárműtároló (önálló parkolóház) és G min. 200 minimális férőhelyszám – törlésre javasolt, és az építési övezet területén rögzítésre javasolt min.70 db közcélú parkolóhely kialakítása az épület földszintjén.

A HÉSZ 2. mellékletében a Vt-Vk/44 építési övezetre vonatkozóan módosítani szükséges a szabályozási határértékeket az alábbiak szerint:

- a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét: 50 %-ról 80 %-ra,
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét: 12,5 m-ről 20,0 m-re,
- a zöldfelület legkisebb mértékét: 30 %-ról 20 %-ra,

- a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzót: 2-ről 3,5-re.

A HÉSZ 1.3. melléklet Utcai párkánymagasság IV. tervlapján a debreceni 9696/2 hrsz.-ú ingatlan területére a hatályos megengedett legnagyobb épületmagasság értékét 12,5 m-ről 20,0 m-re javasolt módosítani a tervezett épületmagassághoz illeszkedően.

A HÉSZ tervezett módosítását az előterjesztés melléklete mutatja be.

III.

A véleményezési szakaszban érkezett vélemények, partnerség

A Korm. rendelet 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 65. § (2) és (3) bekezdése szerint a partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre 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 lakossági fórumon szóban adja elő, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvbe foglalnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre,
- 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
- közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel.

A partnerségi egyeztetési eljárással kapcsolatos közzététel megtörtént, mely során a településrendezési eszköz tervezetét tartalmazó dokumentációval kapcsolatban

- 2023. június 22-től 2023. július 2-ig tartó időszakban elektronikusan az E-TÉR felületén,
- lakossági fórum keretében 2023. június 27-én,
- 2023. június 28-tól 2023. július 2-ig tartó időszakban írásban

lehetett véleményt nyilvánítani, észrevételt tenni.

A lakossági fórumon partner nem jelent meg, továbbá írásos észrevétel a fent meghatározott időszakban nem érkezett.

A Korm. rendelet 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.

Kérem Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés)
Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága

a főépítész előterjesztésére a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (7) bekezdése, 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja és (2) bekezdés a) pontja, valamint a Közgyűlés 53/2023. (III. 23.) határozata alapján, figyelemmel a Közgyűlés 23/2023. (II. 23.) határozatában foglaltakra

1./ a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek a Debrecen, Szent Anna utca – Varga utca – 9693 hrsz.-ú közterület – Vármegyeháza utca – 9711/11 hrsz.-ú közterület – 9711/10 hrsz.-ú magánút területén tervezett, mellékúthálózat területe által határolt területet érintő módosításával kapcsolatban elfogadja az egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában adott főépítési tájékoztatást, mely szerint a partnerek részéről vélemény, észrevétel nem érkezett.

2./ Felkéri a főépítészt, hogy az 1./ pontban foglalt döntést 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, 2023. július 17.

Gábor István
főépítész