

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 a Debrecen, Panoráma út menti területet érintően
Iktatószám:	
	TERV-11364/2024
Ügyintéző:	
	Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István főépítész, Sziki Gyula a Főépítész iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.11.21
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Rendelettervezet
	Rendelettervezet 1. melléklete: HÉSZ 1.1. melléklete tervlapjának módosítása
	Rendelettervezet 2.melléklete: HÉSZ 1.2. melléklete tervlapjának módosítása
	Rendelettervezet 3. melléklete: HÉSZ 3. melléklet módosítása
	Határozati javaslat 1. melléklete: Szerkezeti terv 1.1. Területfelhasználás tervlap
	Határozati javaslat 2-6. mellékletei: Szerkezeti terv leírása, ábrái, táblázatai
	Előterjesztés 1. melléklete: 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet kivonata
	Előterjesztés 2. melléklete: HB/14-ÁF/00029-27/2024. számú záró szakmai vélemény

Tisztelt Közgyűlés!

I. Előzmények

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM. határozat (a továbbiakban: TSZT), valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására irányuló eljárás a Debrecen, 4814 sz. országos mellékút – 0758, 0757, 0750 hrsz.-ú csatornák – 0748 hrsz.-ú beépítésre nem szánt dűlőút – Panoráma út által határolt területet érintően.

A Közgyűlés a **169/2023. (VIII. 31.) határozatával elfogadta a Célmegvalósító NORTA Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1119 Budapest, Andor utca 21., képviseli: Tanka-Pocsai Nóra Magdolna ügyvezető) által benyújtott **telepítési tanulmánytervet**, mely az Erdőspusztai Élmenypark fejlesztése érdekében magában foglalja a „különleges, egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú területek” (Kb-Rek) övezet bővítését mintegy 12 hektár kiterjedéssel, a rendeltetések körének kibővítésével és az épületelhelyezés szabályainak pontosításával.

A Közgyűlés **170/2023. (VIII. 31.) határozata** alapján sor került a **településrendezési szerződés aláírására**.

A Korm. rendelet 1. 59. § (2) bekezdése szerint a településrendezési eszköz módosításával összefüggő **együttes döntések meghozatalára a 171/2023. (VIII. 31.) határozattal** került sor.

A véleményezési eljárás 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) alpontja szerint **egyszerűsített eljárás keretében került lefolytatásra**.

A Kb-Rek/6 jelű övezetre vonatkozó hatályos és a javasolt szabályozást az alábbi táblázat mutatja be.

	A hatályos HÉSZ alapján	A HÉSZ tervezet alapján
Elhelyezhető rendeltetések köre	szállás, szolgáltató, szabadidő, állatpark rendeltetést tartalmazó épületek és azok működéséhez szükséges egyéb kiszolgáló rendeltetések	szállás, kereskedelem, szolgáltató, vendéglátó-szabadidős, állatpark rendeltetést tartalmazó épületek és azok működéséhez szükséges egyéb kiszolgáló rendeltetések
Épületek elhelyezésére vonatkozó szabály	Általános elő-, oldal és hátsókert szabályok	Épületek kizárólag a szabályozási tervlapokon rögzített „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” válnak elhelyezhetővé
Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	12,5 méter	4,5 méter, de a kizárólag szállás rendeltetést tartalmazó épületek esetén 12,5 m; iroda rendeltetést tartalmazó épületek esetén 7,5 m. Egyéb technológiai műtárgy esetén az előírt legnagyobb épületmagasság értéke – a

		technológia igazolása mellett – 6 méterrel növelhető.
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	4,5 %	6 %

II.

A) Részletes indokolás

1. A TSZT módosítás indokolása

A TSZT 1. szerkezeti tervlap 1.1. területfelhasználás tervlapját érintő szerkezeti jelentőségű változások: a Célmegvalósító által tervezett turisztikai célú fejlesztésekkel összefüggő szálláshely-szolgáltatás megvalósítása érdekében a 0749/2, 0752/3, 0752/4, 0752/5, 0752/6, 0752/8, 0752/17, 0752/19 hrsz.-ú, általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználású ingatlanokra kiterjesztésre kerül a szomszédos ingatlanokra már korábban rögzített különleges egyéb beépítésre nem szánt rekreációs célú terület (Kb-Rek) területfelhasználás. A TSZT egyéb elemei nem változnak.

2. A HÉSZ módosítás indokolása

A rendeletervezet 1. § -a a HÉSZ 135. § (5) bekezdésének előírását – mely meghatározza a Kb-Rek/6 jelű övezetben az elhelyezhető rendeltetések körét – egészíti ki kereskedelem és vendéglátó rendeltetésekkel, valamint a HÉSZ 135. §-t egészíti ki az (5a) bekezdéssel, mely pontosítja a Kb-Rek/6 jelű övezetben az épületek elhelyezésének szabályát a HÉSZ 1.1. melléklet „Jellemzően beépítésre szánt területek” és az 1.2. melléklet „Jellemzően beépítésre nem szánt területek” tervlapjaival összhangban.

A rendeletervezet 2. §-a a szabályozási terv 1.1., 1.2. és 3. mellékleteit módosítja:

- a) az 1.1. melléklet „Jellemzően beépítésre szánt területek” és az 1.2. melléklet „Jellemzően beépítésre nem szánt területek” tervlapjainak módosítása keretében a Debrecen, Panoráma út menti terület esetében a Kb-Rek/6 jelű különleges egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú terület övezet kiterjesztésre kerül a szomszédos Má/1 és Má/2 jelű, általános mezőgazdasági területek övezeteként rögzített egyes ingatlanokra. Új elemként jelenik meg a telek zöldfelületként fenntartandó része a 0752/17 hrsz.-ú ingatlanon. A 0752/6 hrsz.-ú ingatlanon a telek be nem építhető része jelölés kerül rögzítésre.
- b) a 3. mellékletben a Kb-Rek/6 jelű különleges egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú terület övezet szabályozási határértékei közül az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke kerül módosításra úgy, hogy szállás rendeltetést tartalmazó épületek esetén 12,5 m; iroda rendeltetést tartalmazó épületek esetén 7,5 m; egyéb technológiai műtárgy esetén az előírt legnagyobb épületmagasság értéke – a technológia igazolása mellett – 6 méterrel növelhető.. Az övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke növelésre kerül 6 %-ra a tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében.

A rendeletervezet 3. § -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 jelen előterjesztésben meghatározott területre vonatkozóan a fejlesztői igényekre figyelemmel került elkészítésre a módosítási javaslat. A szabályozásból eredően esetlegesen felmerülő pénzügyi kiadások a Célmegvalósító által tervezett és ütemezett módon biztosíthatók.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A településrendezési eszközök módosítása kapcsán a rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A módosítás településrendezési szempontból természetvédelmi, örökségvédelmi érdeket nem sért.

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 HÉSZ módosítás elfogadásának elmaradása esetén a tervezett fejlesztési elképzelés hosszabb időtávlatban vagy egyáltalán nem valósítható meg, valamint a megvalósult fejlesztés és környezete és a hatályos szabályozás összhangja nem lesz biztosított. Az Önkormányzat a módosítással elősegíti az turisztikai irányelvekkel alátámasztott fejlesztési igényeken alapuló településfejlesztési célok megvalósíthatóságát.

e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A módosított településrendezési eszközök alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek megváltoztatásával. A módosítást követően a TSZT és 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.

Tájékoztatam 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

1. Környezeti vizsgálat

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.

A véleményezési eljárás során a környezeti vizsgálatkal kapcsolatban a **Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda** (a továbbiakban: Állami Főépítész) a HB/14-ÁF/00029-4/2024. ügyiratszámú véleményében **a szabályozási javaslattal 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 Célmegvalósító a **szükséges épített környezeti értékelési dokumentációt elkészíttette, majd a Főépítési Iroda** az épített környezetre vonatkozóan a környezeti vizsgálati eljárást 2024. májusában lefolytatta, ezt követően azt megküldte az Állami Főépítész részére. Az Állami Főépítész többszöri hiánypótlás és az ezeknek megfelelő kiegészítések után további garanciákat kért a beépítési intenzitás növelésével összefüggésben, melyek – a főépítész kiértékelése alapján - a záró szakmai vélemény megkérésére alkalmas véleményezési dokumentációban korrekcióra kerültek.

A környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása során a **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály** (a továbbiakban: Örökségvédelmi Hatóság) BP/2602/00414-2/2024. ügyiratszámú véleményében **régészeti szempontból kérte a dokumentáció kiegészítését és ismételt megküldését. Az ismételten megküldött dokumentációval kapcsolatban további észrevételt nem tett.**

Fentiek alapján a Közgyűlés **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a módosítás esetében a 92/2024. (IX. 18.) KVFB határozatában foglaltak szerint** a környezeti értékelési dokumentáció tartalmát megismerte, az abban foglaltakkal egyetértett és döntött az eljárás folytatásáról a tárgyi területet érintően.

A Korm. rendelet2 5. § (2) bekezdése alapján **a döntés közzététele megtörtént.**

2. Partnerségi egyeztetési eljárás

A Korm. rendelet1 62. § (1) bekezdés értelmében a településtervet a polgármester az elfogadás előtt az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) felületen egyeztetési eljárásban a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) is véleményezeti.

A Korm. rendelet1 65. §- a és 68. §-a alapján a partnerségi egyeztetés lefolytatásra került.

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

A módosítás esetében írásos partneri észrevétel, javaslat a megadott határidőn belül nem érkezett.

Fentiek ismeretében a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a **93/2024. (IX. 18.) KVFB határozattal** elfogadta a partnerségi egyeztetés keretében adott főépítési tájékoztatását, mely szerint a partnerek részéről vélemény, észrevétel nem érkezett.

3. Állami főépítész záró szakmai véleménye

A Korm. rendelet1 szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás során keletkező iratanyagot, valamint a településrendezési eszköz módosítása tervezetét záró szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal részére.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Korm. rendelet1 68. § (2) bekezdés d) pontja szerint az **Állami Főépítész záró szakmai véleményét HB/14-ÁF/00029-27/2024. ügyiratszám**on megadta. A záró szakmai vélemény a jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi.

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 a 171/2023. (VIII. 31.) határozatra

1./ 2024. december 5. napjával módosítja Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: TSZT)

- a) területfelhasználás tervlapját az 1. melléklet szerint,
- b) leírásának
 - ba) 30. ábráját a 2. melléklet szerint,
 - bb) 37. ábráját az 3. melléklet szerint,
 - bc) 20. táblázatát a 4. melléklet szerint,
- c) „Változások – Beavatkozások és ütemezések” című részének 50. ábráját az 5. melléklet szerint.
- d) „Területi mérleg” című részének 36. táblázatát a 6. 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. november 21.

Gábor István
főépítész