

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása Debrecen több területrészt érintően
Iktatószám:	
	TERV-/2023
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Nagyhaju Attila , Szatmári Zsófia, Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Dr. Barcsa Lajos alpolgármester, Sziki Gyula a Főépítési Iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Közügyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.08.24
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Rendelettervezet

Az előterjesztés, a határozati javaslat és a rendeletervezet mellékletei az alábbi linken tekinthetők meg:

<https://felho10.debreceen.hu/index.php/s/9acqsGcwt5Dir6F>

Tisztelt Közgyűlés!

I. Előzmények

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti tervének (a továbbiakban: TSZT) és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) egyes építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeit és a HÉSZ mellékletét képező tervek

- a 3/2023. (I. 19.) határozatban,
- az 5/2023. (I. 19.) határozatban,
- a 7/2023. (I. 19.) határozatban,
- a 8/2023. (I. 19.) határozatban,
- a 9/2023. (I. 19.) határozatban,
- a 19/2023. (II. 23.) határozatban,
- a 20/2023. (II. 23.) határozatban,
- a 21/2023. (II. 23.) határozatban,
- a 22/2023. (II. 23.) határozatban és
- a 23/2023. (II. 23.) határozatban

foglalt együttes döntések alapján megkezdett módosítása, melyhez kapcsolódóan a véleményezési eljárások 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) és bb) alpontja szerinti **egyszerűsített eljárás keretében kerültek lefolytatásra**.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy

- **a 19/2023. (II. 23.) határozatban foglalt együttes döntés** a Debrecen, Görgény utca menti lakóterület HÉSZ-ben foglalt szabályozási határértékeit érintő módosításra is kiterjedt, azonban időközben az ingatlan az Önkormányzat részéről értékesítésre került, így a módosításra nincs szükség;
- **a 20/2023. (II. 23.) határozatban foglalt együttes döntés** a Debrecen, Ady Endre út – Pallagi út – Nagyerdei krt. által határolt terület rész tekintetében is kezdeményezte a HÉSZ módosítását, azonban a fejlesztő által ígért dokumentáció hiányában erre egyelőre nem kerül sor;
- **a 22/2023. (II. 23.) határozatban foglalt együttes döntés** a Debrecen, Szabó Lőrinc utca – Balmazújvárosi út – 19373/8 hrsz.-ú magánút– 19373/121 hrsz.-ú közterület – Gyires Béla utca által határolt területrészekre vonatkozóan is kezdeményezte a HÉSZ módosítását, azonban a Főépítési Irodához benyújtott változási vázrajz és beépítési terv átdolgozást igényel a terület gépjárművel való megközelítése tekintetében, így ennek hiányában a területet érintően a HÉSZ egyelőre nem kerül módosításra.

A módosítás célja a hatályos jogi környezet figyelembevételével a település adottságaihoz leginkább illeszkedő, a település értékeinek megőrzését biztosító, elsősorban minőségi fejlesztéseket lehetővé tevő szabályok kialakítása, a felmerült építési beruházások, önkormányzati fejlesztések megvalósíthatóságának elősegítése, továbbá a már megvalósult infrastruktúrafejlesztési beruházások területigényének a valós állapotnak megfelelő pontosítása a településrendezési eszközökben.

A) Részletes indokolás

TSZT és HÉSZ módosítás indokolása

A TSZT módosítása

A hatályos TSZT az Észak-Nyugati Gazdasági Övezetet (a továbbiakban: ÉNYGÖ) érintően módosul, ahol az infrastruktúrafejlesztéssel összefüggő csapadékvíz elvezető árok és vasútterület pontosítása történik a műtárgyak elhelyezéséhez kapcsolódóan, valamint a Debrecen, Gázvezeték utcától délre lévő módosítás keretében törlésre kerül az „Infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető terület”-ként lehatárolt terület jelölése.

A Csokonai és a Garai utca közötti területen az új utcaszabályozási kötelelem rögzítése érdekében a TSZT kis mértékben módosul.

A HÉSZ módosítása

A rendeletervezet 1. § és 2.-ában egyrészről a Gázvezeték utca – Vénusz utca – 14435/7 hrsz-ú tervezett közterület – Egyletkert utca – Dobogó utca – Mandolás utca által határolt területen lakóterületfejlesztés érdekében a lakófunkció elhelyezésére vonatkozó előírások kerülnek pontosításra a telekhányad és az előkert tekintetében, másrészről egy technikai jellegű módosítással a HÉSZ módosításáról szóló 10/2023. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 1. §-ával megállapított 42.§ (8) bekezdés számának pontosítása történik (8a) bekezdésre.

A rendeletervezet 3. § -a tekintetében egy beruházó vegyes funkciójú épületek kialakítását tervezi a Vármegyeháza utcán, ahol a megvalósítandó épületben a lakások és a hozzájuk tartozó parkolóhelyek mellett közcélú parkolóhelyek is épülnek majd. Az e §-ban foglalt módosítás lehetőséget ad a terület beépítésével az érintett városközponti tömb városképi szempontú építészeti lezárására.

A rendeletervezet 4. § -a tekintetében a Dobogó utca – 0493/66 hrsz-ú közterület – Szatke Ferenc utca – Mandolás utca által határolt lakóterülettől délre lévő vegyes terület esetében a lakórendeltetésre vonatkozó előírás szigorítására kerül sor a Vt-Hk-A építési övezetekben, valamint lakóterületfejlesztés érdekében az előkert 0 méterben kerül meghatározásra.

A rendeletervezet 5. § -ával a Debrecen, Fuvola utca menti gazdasági területen a zöldfelület csökkentése következtében kialakuló új építési övezeti kódok rögzítésére kerül sor.

A rendeletervezet 6. § -a tekintetében a K- Okt/1 építési övezetre vonatkozó módosítás a Debrecen, Dóczy József utca – Móricz Zsigmond körút – Pallagi út – Nagyerdei körút – Egyetem tér által határolt területen belül a Debrecen, Dóczy József utca 9. szám alatti 22247/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő élelmiszerbolt felújítása, átalakítása kapcsán a meglévő rendeltetést rögzíti.

A rendeletervezet 7. § -a a HÉSZ mellékleteit módosítja az alábbiak szerint

a) A HÉSZ 1. melléklet Szabályozási terv – 1.1. melléklet Jellemzően beépítésre szánt területek, és egyes területek esetében az – **1.2. melléklet Jellemzően beépítésre nem szánt területek tekintetében** a szabályozási vonal, az építési övezet, övezet határa, az építési övezet, övezet jele és szabályozási határértékei módosulnak, valamint a mellékúthálózat eleme kerül módosításra az egyértelmű építési jogok biztosítása, a meglévő telekszerkezet átalakulását elősegítő, intenzívebb beépíthetőség lehetővé tétele érdekében.

- A Debrecen, Alma utca – Kaskötő utca által határolt területen, valamint a Fuvola utca menti gazdasági területen új építési övezeti kód kerül bevezetésre.
- A Debrecen, külső Sámsoni út és Salakos utca közötti 02422/1 hrsz.-ú gazdasági erdőterületen belüli 02422/4 hrsz.-ú ingatlanon a meglévő és jelenleg is használatban lévő lakóépület és

gazdasági épület kapcsán a már szerzett építési jogok folytonosságának biztosítása érdekében a telek kertes mezőgazdasági övezetbe (Mk/1) történő módosítása szükséges.

- A Debrecen, Zöldfa utca – Kandia utca – Kossuth utca – Nap utca által határolt területen belül a Zöldfa utca 6. szám alatti ingatlan kapcsán a 8831/2, 8832, 8833, 8834, 8835, 8802 hrsz.-ú ingatlanokon rögzített építési övezet határának rendezése és a telektömbön belül egységes építési övezet kialakítása érdekében az Lk-B/11 építési övezet meghagyásával az építési övezethatár törlése szükséges, továbbá partneri észrevétel kapcsán a tömbbelsőben tervezett közterület határának törlése történik a 8815, 8819 és 8820 hrsz.ú ingatlanok esetében.
- A Debrecen, Sándor utca – József utca – Bartók Béla utca – Kálmán utca által határolt területen belül a Sándor köz 2/C. szám alatti (18443/1 hrsz.) ingatlanon megépült társasház épületelhelyezésére figyelemmel az építési övezet határának módosítása szükséges, a területre az Lk-K/24 építési övezet kerül meghatározásra.
- A Debrecen, Csap utca – Jókai utca – Máta utca – Zsák utca – Csokonai utca által határolt területen belül a Legfőbb Ügyészség a Debreceni Regionális Nyomozó Ügyészség új székházban történő elhelyezése érdekében a Csap utcai ingatlanegyüttesen (hrsz.: 8173/1, 8173/3, 8173/4, és 8173/5) irodaház rendeltetésű épületet alakít ki, melynek megvalósíthatósága érdekében a területre a szabályozási határértékek módosítása szükséges, Lk-B/17 építési övezeti kód rögzítése mellett.
- A Debrecen, Gyár utca – Szoboszlói út – Zelemér utca által határolt területen belüli lakóterület fejlesztéshez a Szoboszlói út mentén lévő „telkenként legfeljebb 12 önálló rendeltetési egység” elhelyezését biztosító területi határ módosítása szükséges a Gyár utca keleti szakaszára egy telek mélységig, továbbá a területrészt érintő lakóterület fejlesztés megvalósíthatósága érdekében – a megküldött beépítési vázlat alapján – a terület 4db kétlakásos lakóépületekkel tervezett nyugati része új Lk-K/40 építési övezeti kóddal, a 2db hatlakásos társasházzal tervezett keleti oldala Lk-K/7 építési övezeti kóddal kerül rögzítésre.
- A Debrecen, Simonyi út – Weszprémi utca – Ember Pál utca – Kórház utca – Nyíl utca által határolt területen belül az építési jogok folytonosságának biztosítása érdekében kerül sor a közterület rögzítésére, mellyel a területen tervezett kétlakásos lakóépület megépítése is elősegíthető. Mivel a Simonyi út 7. szám alatti zárványtelkek jelenleg is a 20876 hrsz.-ú ingatlanon található társasház telkéről közelíthető meg, a közterület rögzítése a kialakult állapotnak megfelelően történik.
- A Debrecen, Dóczy József utca – Móricz Zsigmond körút – Pallagi út – Nagyerdei körút – Egyetem tér által határolt területen belül a Debrecen, Dóczy József utca 9. szám alatti 22247/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő élelmiszerbolt felújítása, átalakítása kapcsán – melynek előfeltétele a valós telekhasználatnak megfelelő tulajdonjogok rendezése – az útterület közterületként, továbbá az út melletti sáv zöldterületként történő rögzítése szükséges, valamint a módosítás során törlésre kerül az építési hely és a telek zöldfelületként fenntartandó része.
- A Debrecen, 100-as számú vasútvonal – tervezett 27 méter szélességű út – Apafája utca – Apafája erdő utca – Tör utca – Gyalog utca – Káka utca – Futó utca által határolt területen belül a Debrecen, Futó utcából nyíló közterület folytatásaként a 4562/4 hrsz.-ú ingatlanon lévő Kassai Irodaház előtti 4562/3 és 4562/4 hrsz.-ú parkoló és magánút területe közterületként, míg a magánút és a vasút közötti terület zöldterületként kerül rögzítésre a terület rendezése céljából, továbbá a közlekedési terület telekhatárra történő pontosítása történik a Tör utca - Parittyta utca 4530/146 hrsz.-ú saroktelek esetében. A **21/2023. (II. 23.) határozat** alapján új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely során zöld- és erdőterület nem kerül megszüntetésre, műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik.

- A Debrecen, Tőzsér utca – Kürtös utca – Széchenyi utca – Küküllő utca által határolt területen belül a Tőzsér utca és Széchenyi utca között található 15349/2, 15349/3, 15350/3, 15355 hrsz.-ú ingatlanok alkotta területrészen zárványtelkek rendezése céljából és a területen tervezett 10 rendeltetési egységet tartalmazó (5 telken 2 lakásos) ikerházas épületek elhelyezhetősége érdekében közterület kerül rögzítésre a Tőzsér utcából nyílóan. A területre javasolt új építési övezeti kód: Lk-K/40. Ezen túlmenően Állami Főépítész Úr kérésére a 15347 és 15348 hrsz.-ú ingatlanok megközelítésére szolgáló 15350/2 hrsz.-ú telek egy részének közterületként történő rögzítése szükséges a kialakult állapotnak megfelelően.
- A Debrecen, Monostorpályi út – Híd utca – Szabó Kálmán utca – Oláh Károly utca – Wekerle utca által határolt területen belül az Oláh Károly utca 35-37. szám között található 13648 hrsz.-ú közterület határának rendezésére kerül sor a lakótelkek megfelelő megközelítése érdekében, a közterület rögzítése a kialakult állapotnak megfelelően történik.
- A Debrecen, Böszörményi út – Honvédtemető utca – Csőrsz utca – Hősök utcája által határolt területen belül a Böszörményi úton lévő Alföldi Nyomda Zrt. épületeinek bővítése kapcsán a Katona József utca közterület határának jogi telekhatárra történő módosítása valósul meg, valamint a Katona József utca közterület rendezése történik a kialakult állapotnak megfelelően. **A 21/2023. (II. 23.) határozat** alapján új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely során zöld- és erdőterület nem kerül megszüntetésre, műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik.
- A Debrecen, Vasútszél utca – Harasztos köz – Apáterdő utca – Csereerdő utca által határolt területen belül az Apáterdő utcai gazdasági területrészen tervezett beruházás (meglévő csarnoképület bővítése) elősegítése érdekében az Apáterdő utcából nyíló 02623/17, 02623/18, 02623/22 hrsz.-ú ingatlanokon rögzített mellékúthálózat eleme – mely a hatályos tervben zsákutcaként jelenik meg – törlésre kerül. **A 21/2023. (II. 23.) határozat** alapján új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely során zöld- és erdőterület nem kerül megszüntetésre, műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik.
- A Debrecen, Gönczy Pál utca – 26631 hrsz.-ú közterület – Rózsavölgy utca – 53402/2 hrsz.-ú közterület által határolt területen belül a Rózsavölgy utca és Gönczy Pál utca közötti 26634/11 hrsz.-ú ingatlanon önálló gyalogosútként rögzített közterület felől az előkert mérete 3 méterben kerül meghatározásra az érintett telkek beépíthetősége érdekében.
- A Debrecen, Kádár utca – 30287/8 hrsz.-ú közterület – Monostorpályi út – Szeged utca által határolt területen belül a Kádár utca lakóterület telkeinek rendezése céljából a „telek kiegészítésére szolgáló szabályozási vonal” kerül rögzítésre a „szabályozási vonal” helyébe.
- A Debrecen, Vámospércsi út – Vakáncsos utca – Kakas utca – Vakáncsos utca – 105-ös számú vasútvonal által határolt területen belül a Molnár utca, Kakas utca menti lakóterület telkeinek rendezése céljából – a Főépítész Irodához benyújtott változási vázrajz alapján – a telekcsoport újraosztással érintett terület határának módosítására kerül sor.
- A Debrecen, Vármegyeháza utcai 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 kerül, és az építési övezet területén rögzítésre kerül min. 70 db közcélú parkolóhely kialakítása az épület földszintjén.
- A Debrecen, Erzsébet utca - Antall József utca – Barna utca – Vörösmarty utca – Barna utca – Piac utca által határolt területen a „Jelentős önálló, terepszint feletti gépjárműtároló (önálló mélygarázs) és minimális férőhelyszáma” jelölés törlésre kerül és új építési övezeti kód kerül bevezetésre.

- A Debrecen, Jókai utca – Garay utca – Csokonai utca – Nyugati kiskörút által határolt területen a Nyugati kiskörút keleti oldalán lévő kerékpárút helybiztosítása érdekében új szabályozási vonal kerül rögzítésre, továbbá törlésre kerül a „Jelentős önálló, terepszint feletti gépjárműtároló (önálló mélygarázs) és minimális férőhelyszáma” jelölés és a szabályozási határértékek módosítása történik új építési övezeti kód meghatározásával.
- A Debrecen, Kanális utca – Gázvezeték utca – Vénusz utca – Egyetkert utca – Lovász utca – Epreskert utca - Dobogó utca – 0493/66 hrsz-ú tervezett út – Szatke Ferenc utca – Mandolás utca – a tervezett közkert által határolt területen (a továbbiakban: Majorsági földek) lakóterületfejlesztés érdekében új szabályozási vonal kerül rögzítésre, továbbá törlésre kerül az „Infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető terület” jelölés.
- A Debrecen, Kishegyesi út, 18220/13 hrsz.-ú út – 108-as vasútvonal -18220/6 hrsz.-ú zöldterület – 30 méter széles főúthálózat eleme – Kishegyesi út – tervezett gyűjtőút – 108-as vasútvonal Lóskúti út – tervezett közterület – 17030/49 hrsz.-ú és a 17030/107 hrsz.-ú út, valamint a Debrecen, Külső-Szoboszlói út – István út folytatásaként tervezett főúthálózat eleme – 100-as vasúti fővonal – Vértesi út – tervezett 12 méter széles út – Tóció csatorna – tervezett gyűjtőút – Kuvasz utca – Külső-Szoboszlói út – 108-as vasútvonal által határolt területen az ÉNYGŐ infrastruktúra fejlesztéssel összefüggő elemeinek területi pontosítása történik.

b) A HÉSZ 1. melléklet Szabályozási terv – 1.3. melléklet Utcai párkánymagasság tervlapjainak módosítása

- A debreceni 9696/2 hrsz.-ú ingatlan területére a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke 12,5 m-ről 20,0 m-re módosul.
- A Debrecen, Erzsébet utca - Antall József utca – Barna utca – Vörösmarty utca – Barna utca – Piac utca által határolt területen az épületmagasság növelése történik 18 méterre.
- A Debrecen, Jókai utca – Garay utca – Csokonai utca – Nyugati kiskörút által határolt területen a tömb keleti oldalán a szomszédos lakóterület épületmagasságával azonos párkánymagassági érték kerül rögzítésre.

c) A HÉSZ 2. mellékletének módosítása a Szabályozási határértékek tekintetében

- A Tőzsér utca és a Gyár utca menti lakóterületfejlesztések érdekében új építési övezeti kód (Lk-K/40) kerül bevezetésre.
- Lakóterületfejlesztés érdekében új építési övezeti kód (Lk-K/41) kerül bevezetésre.
- A Debrecen, Erzsébet utca - Antall József utca – Barna utca – Vörösmarty utca – Barna utca – Piac utca és a Jókai utca – Garay utca – Csokonai utca – Nyugati kiskörút által határolt területen a szabályozási határérték növelése történik új építési övezeti kód (Vt-Vk/64) bevezetésével.
- A Debrecen, Fuvola utca menti gazdasági területen új építési övezeti jelek kerülnek bevezetésre (Gá-Ip/24 - Gá-Ip/27).
- A Debrecen, Alma utca – Kaskötő utca által határolt területen a telekméret csökken 4000 m²-ről 2000 m²-re új építési övezeti jel (Gá-D/15) bevezetésével.
- A Debrecen, Gázvezeték utca – Vénusz utca – 14435/7 hrsz-ú tervezett közterület – Egyetkert utca – Dobogó utca – Mandolás utca által határolt területet érintő módosítás során a Vt-Hk-A/3 építési övezeti kód helyett a fejlesztési elképzelésekhez igazodó szabályozási határértékekkel a Vt-Hk-A/4 építési övezeti kód kerül bevezetésre.

d) A 6. melléklettel a gépjárműelhelyezésre vonatkozó előírások kerülnek módosításra.

A rendelettervezet 8. § - ában a Szabályozási terv előzőekben részletezett módosításai következtében (új építési övezeti kódok bevezetése) a HÉSZ normaszövegét az új építési övezeti jelekkel szükséges kiegészíteni, pontosítani.

A rendelettervezet 9. § - a a Vt-Vk/44 építési övezetre vonatkozóan az alábbi szabályozási határértékeket módosítja:

- 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.

B.

Előzetes hatásvizsgálat a HÉSZ módosítás tekintetében

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a 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 HÉSZ módosításának várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat vonatkozásában – az alábbi tájékoztatást adom:

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

Az önkormányzat, az építésügyi hatóság, a tervezők, ügyfelek fejlesztéseket, beruházásokat érintő jelzéseire, észrevételeire figyelemmel került elkészítésre a módosítás. A szabályozásból eredően esetlegesen felmerülő pénzügyi kiadások az Önkormányzat költségvetésében tervezett és ütemezett módon biztosíthatók, a rendelettervezet 4. §-ában és 2. mellékletében foglalt módosítások esetében a Célmegvalósítót terhelik.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

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

c) a módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A településrendezési eszköz módosításának adminisztratív terheit az Önkormányzat viseli.

d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

A módosítás elfogadásának elmaradása esetén a tervezett önkormányzati és magán fejlesztések, beruházások elmaradhatnak, melyek negatív módon befolyásolhatják a városfejlesztési célkitűzéseket.

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

A módosítást követően a módosítás 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

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, és **a megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a jelen módosításokat, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokolttá tenné.**

Fentiek alapján Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága**

- a 26/2023. (IV. 26.) KVFB határozatában,
- az 50/2023. (VII. 24) KVFB határozatában, valamint
- az 52/2023. (VII. 24) KVFB határozatában

nem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területekre, továbbá a tervezett módosításokkal egyetértett.

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

2.

Partnerségi egyeztetési eljárás

A Korm. rendelet1 65. § és 68. § (2) bekezdése alapján lefolytatásra került a véleményezési szakasz az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) útján, továbbá lakossági fórum megtartásával.

a) A 19/2023. (II. 23.) határozatban, a 20/2023. (II. 23.) határozatban, a 21/2023. (II. 23.) határozatban, a 22/2023. (II. 23.) határozatban foglalt együttes döntések alapján lefolytatott eljárásban a településrendezési eszköz tervezetét tartalmazó dokumentációval kapcsolatban 2023. május 4-től 2023. május 14-ig tartó időszakban elektronikusan az E-TÉR felületén, lakossági fórum keretében 2023. május 9-én, valamint 2023. május 10-től 2023. május 14-ig tartó időszakban írásban lehetett véleményt nyilvánítani észrevételt tenni.

Ezen időszak alatt 2 partneri észrevétel érkezett az alábbiak szerint:

1. A Partner e-mailben a Debrecen, Zöldfa utca – Kandia utca – Kossuth utca – Nap utca által határolt tervezési területen belüli módosítással kapcsolatban tett észrevételt, mely szerint a Nap utca 5. száma alatti 8820 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán rögzített szabályozási vonal és tervezett közterület törlését kéri, tekintettel arra, hogy az ingatlan beépítettsége (50%-ról 63%-ra nőne) és zöldfelülete (30%-ról 19%-re csökkenne) a módosítás után nem tartható, továbbá a zöldfelület hiánya a társadalmi közösség számára a hátsókert, mint pihenést, rekreációt szolgáló telekrész használata is ellehetetlenül. a Debrecen, Fuvola utca menti gazdasági területen belüli módosítással kapcsolatban a 17189/55 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan szintén fennálló zöldfelület hiány okán a teljes Fuvola utca – Hegedű utca – Harsona utca által határolt területen a zöldfelület legkisebb mértékének 12,5 %-ra történő csökkentésére vonatkozóan. Az észrevételben foglaltakat a Főépítési Iroda megvizsgálta, azt megalapozottnak találta és a módosításba beépítette, így a közterület szélesítésére vonatkozó szabályozás mind a 8820 hrsz-ú ingatlanról, mind az ettől északra elhelyezkedő 8819 és 8815 hrsz-ú ingatlanokról törlésre

került.

2. A Partner e-mailben a Debrecen, Fuvola utca menti gazdasági területen belüli módosítással kapcsolatban tett észrevételt, mely szerint a 17189/55 hrsz- ú ingatlanra vonatkozóan szintén fennálló zöldfelület hiánya a telekre vonatkozó Gá-Ip/12 építési övezeti kód tekintetében is és a teljes Fuvola utca – Hegedű utca – Harsona utca által határolt területen is indokolja a 12,5 %-ra történő csökkentést, hivatkozva a terület hasonló adottságaira (korábbi Házgyár). Az észrevételben foglaltakat a Főépítési Iroda megvizsgálta, azt megalapozottnak találta és a teljes Fuvola utca menti gazdasági területre az épített környezetre vonatkozó környezeti értékelés keretén belül készített vizsgálat alapján, melyet az Állami Főépítész Úr által elfogadott a módosításba beépítette, így a vizsgált területre a zöldfelület legkisebb mértéke egységesen 12,5 % -ban került rögzítésre.

A Korm. rendelet 1 65. § (7) bekezdése, 66. § (7a) bekezdése és a Közgyűlés 53/2023. (III. 23.) határozata alapján a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság az **51/2023. (VII. 24) KVFB határozattal döntött** a véleményezési szakasz lezárásáról **melyben elfogadta a Főépítési Iroda partnerségi egyeztetés keretében adott tájékoztatását.**

b) A **23/2023. (II. 23.) határozatban foglalt együttes döntés alapján lefolytatott eljárásban** 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 28-án, valamint 2023. június 29-től 2023. július 3-ig tartó időszakban írásban** lehetett véleményt nyilvánítani észrevételt tenni.

Ezen időszak alatt partneri észrevétel nem érkezett.

A Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a **45/2023. (VII. 24.) KVFB határozattal döntött** a véleményezési szakasz lezárásáról **melyben elfogadta a Főépítési Iroda partnerségi egyeztetés keretében adott tájékoztatását.**

c) A **3/2023. (I. 19.) határozatban, az 5/2023. (I. 19.) határozatban, a 7/2023. (I. 19.) határozatban, a 8/2023. (I. 19.) határozatban és a 9/2023. (I. 19.) határozatban foglalt együttes döntések alapján lefolytatott eljárásban** 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, melynek keretében észrevétel, illetve javaslat az elektronikus lakossági fórum ideje alatt, a 2023. július 12. és 2023. július 22. közötti időszakban írásban, elektronikus levél formájában volt adható.

Ezen időszak alatt 1 partneri észrevétel érkezett az alábbiak szerint:

A Partner e-mailben a Debrecen, Kanális utca – Gázvezeték utca – Vénusz utca – Egyletkert utca – Lovász utca – Epreskert utca - Dobogó utca – 0493/66 hrsz-ú tervezett út – Szatke Ferenc utca – Mandolás utca – a tervezett közkert által határolt tervezési területen belüli módosítással kapcsolatban tett észrevételt. Ezen területrészt érintő módosítás kapcsán a dokumentáció a Vt-Hk-A/3 építési övezetre vonatkozóan a szabályozási határértékek közül az épületmagasság értékét érintő módosítást (emelést) rögzít, mely a jelenlegi 12,50 méterről, 15,00 méterre kerülne módosításra. Jelen területrészt érintően a már megosztott 0493/47 hrsz.-ú ingatlanra az építési engedélyezési és kiviteli tervek a jelenleg hatályos épületmagassági értékek figyelembe vételével készültek el. Az épületmagasság értékének növelése a beruházás ütemezett megvalósítását ellehetetlenítené, tekintettel arra, hogy az a teljes tervdokumentáció átdolgozását igényelné, ugyanis a benyúló épületszárnyak között az épületmagasság értékével megegyező telepítési távolságot kell tartani. Így javasolja a Partner olyan szabályozás rögzítését, mely a már konkrét tervekkel rendelkező terület rész szabályozását nem módosítja.

Az észrevételben foglaltakat Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítési Irodája megvizsgálta, azt megalapozottnak találta és azt a módosításnál figyelembe veszi, melynek eredményeként az Egyletkert utcától nyugati irányban, a jelenleg Vt-Hk-A/3 építési övezeti kóddal szabályozott területen új építési övezeti kód (Vt-Hk-A/4) kerül bevezetésre a megnövelt

építménymagassági érték rögzítésével.

A Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság az **53/2023. (VII. 24.) KVFB határozattal döntött** a véleményezési szakasz lezárásáról **melyben elfogadta a Főépítési Iroda partnerségi egyeztetés keretében adott tájékoztatását.**

Az E-TÉR felületre a beadványok feltöltésre kerültek.

3.

Állami főépítész záró szakmai véleménye

A Korm. rendelet1 szerinti eljárás során keletkező iratanyagot, valamint a településrendezési eszköz módosításának véglegesített tervezetét záró szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) részére.

A Korm. rendelet1 68. § (2) bekezdés d) pontja szerinti záró szakmai véleményét az Állami Főépítész

- a) a 19/2023. (II. 23.) határozatban, a 20/2023. (II. 23.) határozatban, a 21/2023. (II. 23.) határozatban, a 22/2023. (II. 23.) határozatban foglalt együttes döntések alapján lefolytatott eljárásban a HB/14-ÁF/00772-16/2023.,
- b) a 23/2023. (II. 23.) határozatban foglalt együttes döntés alapján lefolytatott eljárásban a HB/14-ÁF/00741-18/2023.,

A 3/2023. (I. 19.) határozatban, az 5/2023. (I. 19.) határozatban, a 7/2023. (I. 19.) határozatban, a 8/2023. (I. 19.) határozatban és a 9/2023. (I. 19.) határozatban foglalt együttes döntések alapján lefolytatott eljárást tekintve a záró szakmai vélemény a Közgyűlésen szóban kerül ismertetésre.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a hatályos településrendezési eszközök a 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 az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. § (9) bekezdése és 16. § (2) bekezdése alapján

1./ 2023. szeptember 4. 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) Szerkezeti terv leírásának

ba) 5. ábráját a 2. melléklet szerint,

bb) 10. ábráját a 3. melléklet szerint,

bc) 18. ábráját a 4. melléklet szerint,

bd) 26. ábráját az 5. melléklet szerint,

be) 29. ábráját a 6. melléklet szerint,

bf) 31. ábráját a 7. melléklet szerint,

c) Változások – Beavatkozások és ütemezések című részének

ca) 28. táblázatát a 8. melléklet szerint,

cb) 40. ábráját a 9. melléklet szerint,

cc) 41. ábrája a 10. melléklet szerint

cd) 57. ábráját a 11. melléklet szerint,

ce) 58. ábráját a 12. melléklet szerint,

cf) 59. ábráját a 13. melléklet szerint,

cg) 69. ábráját a 14. melléklet szerint,

ch) 80. ábráját a 15. melléklet szerint,

d) Területi mérleg című részének

da) 35. táblázatát a 16. melléklet szerint,

db) 36. táblázatát a 17. 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, 2023. augusztus 24.

Gábor István
főépítész