

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Tájékoztatás a településrendezési eszközök hatályosulásáról, tapasztalatairól, valamint a településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet érvényesülésével kapcsolatosan beérkezett véleményekről a 2018. évben
Iktatószám:	
	TERV-60812/2019
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Gábor András
Véleményező bizottságok:	
	Közügyülés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2019.06.20
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna
Mellékletek:	

Tisztelt Közgyűlés!

I.

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja alapján az önkormányzati főépítész folyamatosan figyelemmel kíséri a településrendezési eszközök hatályosulását és tapasztalatairól évente tájékoztatást ad a képviselő-testület (közgyűlés) részére.

A fent hivatkozott jogszabály alapján az előterjesztés az elmúlt, 2018. évre vonatkozóan tartalmaz összegzést a településrendezési eszközök (módosítások) hatályba lépését követően azok érvényesüléséről, a gyakorlatban történő végrehajtással kapcsolatos tapasztalatokról.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 9/B.§ (2) bekezdése szerint a településrendezés eszközei:

- a) a településszerkezeti terv, amelyet a településfejlesztési koncepció alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg,
- b) a helyi építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg,

Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközei a fentieknek megfelelően az alábbiak:

- Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: DÉS) és
- Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: településszerkezeti terv), melyet a Közgyűlés a 124/2001. (VI. 21.) Kh. számú határozatával fogadott el.

A településrendezési eszközök a széles nyilvánosság előtt véleményezésre kerülnek, majd elfogadásuk után a településrendezési és építési követelményeket az építésügyi hatóság juttatja érvényre.

A DÉS, illetve annak módosítása a településszerkezeti terv alapján készülhet.

Az elmúlt évben 17 alkalommal került sor a DÉS módosítására, melynek során 9 esetben a településszerkezeti terv előírásainak megváltoztatása is indokoltá vált.

A helyi építési előírások módosításai Debrecen alábbi területrészeit érintették:

1. M35. sz. gyorsforgalmi út - az ÉNYGŐ tervezett északi és nyugati határoló elsőrendű útjainak nyomvonala - a tervezett debreceni konténerterminál nyugati határa - tervezett 108. sz. közforgalmi vasútvonal déli határa - a tömegközlekedési decentrum területének a 33. sz. főút tervezett csomópontjával közös határa - az ÉNYGŐ déli közúti feltárását biztosító elsőrendű út keleti határa - 0253 hrsz-ú tervezett másodrendű közlekedési célú közterület - M35. sz. gyorsforgalmi út és 354. sz. főút csomópontja által határolt terület;
2. Debrecen-Pallag, Fekete István u. (hrsz.: 66010) - Zsálya köz (hrsz.: 66007) - Mezőgazdász u. (hrsz.: 66037) - a 66003/7 hrsz-ú út - 66002/2 hrsz-ú út - 66001 hrsz-ú út által határolt területrész;
3. A Jókai utca - Csap utca - Csokonai utca - Zsák utca - Máta utca által határolt területrész, valamint ugyanezen módosítás keretében a
 - a) a Rákóczi utca - Maróthi György utca - Könyök utca - Leány utca által határolt területrész
 - b) a Pesti utca - Kishegyesi út - Dorottya utca - Bartók Béla út által határolt területrész
 - c) a Postakert utca - Földi János utca - Széchenyi utca - Zelemér utca által határolt területrész
 - d) a Barna utca - Szív utca - Török Bálint utca - Antall József utca által határolt területrész;

4. A 48. sz. főút 3+500-18+065 km sz. szakasszal érintett terület;
5. A Tóció csatorna, a 19373/35 hrsz-ú ingatlan, a 19373/15 hrsz-ú út és a 19373/43 hrsz-ú ingatlan által határolt – területrész;
6. A 0205 hrsz-ú út - 0200/1 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület - 0202/56 hrsz-ú út - 0201/1 hrsz-ú út - 0202/47 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület - 0191/1 hrsz-ú út - 0183/4 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület - 0183/47 hrsz-ú út - 0183/50 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület - Debrecen-Tiszaöki vasútvonal - Balmazújvárosi út által határolt területrész;
7. A 471. sz. főút 1+000-7+405 km sz. szakasszal érintett terület;
8. A Szent Anna utca - Vigkedvő Mihály utca - Szombathi István utca - Nagy-Gál István utca által határolt területrész;
9. A Mikepércsi út (47. sz. főút) - Repülőtéri déli bekötő út (481. sz. főút) - Debrecen-Nagykerekai vasúti mellékvonal (106. sz. vasútvonal) - Repülőtér által határolt terület;
10. A Nyugati Iparterület, Házgyár utca - Kishatár utca - Király utca - 17216 hrsz-ú csatorna - Harsona utca által határolt terület;
11. A Móricz Zsigmond krt.- belterületi határ - Pallagi út - Nagyerdei krt.- Dóczy I. utca valamint Kassai út - Laktanya u.- Táncsics M. u.- Lugossy u.- Hadrázi út - Zákány u. által határolt terület és ezen belül a Móricz Zsigmond körút - Pallagi út - Nagyerdei körút - Egyetem tér - Dóczy József utca által határolt területrész;
12. A Hatvan - Szepességi - Bajcsy-Zsilinszky - Tisza István utcák által határolt területrész;
13. Debrecen, Észak-Nyugati Gazdasági Övezet (ÉNYGÖ) területe: 33. sz. főút - közigazgatási határ - 0282/2 hrsz-ú út - Kastélykert utca - 0287 hrsz-ú út - 0142/146 hrsz-ú út - 0142/147 hrsz-ú út - józsi belterületi határ - 0235 hrsz-ú út - 0231 hrsz-út - 0230/1 hrsz-ú út által határolt terület;
14. A Debrecen-Józsa, Szentgyörgyfalvi út - Bocskai István út - Tóció csatorna - 27986/17 hrsz-ú - 27987/2 hrsz-ú terület - 27986/21 hrsz-ú út által határolt terület;
15. Bólyai utca - Komlóssy utca - Egyetem sgt. - Sestakert utca - Hatvani István utca által határolt területrész;
16. Monostorpályi út - 11801 hrsz-ú iparvasút - Előd utca (hrsz: 13810) - Leiningen utca - Mikepércsi út (47. számú országos főút) által határolt terület;
17. A Balmazújvárosi út, 19382/4 hrsz-ú út, 19373/22 és 19373/35 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőterület, 19373/15 és 19373/8 hrsz-ú út által határolt terület.

A fentiekben megjelölt területeket érintő településrendezési- eszköz módosítások célja jellemzően a egyes telkek kapcsán jelentkező fejlesztési igények végrehajtásának megalapozása volt.

A Közgyűlés Debrecen Város településrendezési eszközeinek módosításával adta meg az Alföldi Nagytérség legnagyobb hatású iparfejlesztésének építésjogi feltételeit, a fejlesztés térbeli kereteit, infrastrukturális kiszolgáltatásának területbiztosítását az Észak-Nyugati Gazdasági Övezet kialakításával a BMW közúti gépjármű-gyártó üzem létesítése érdekében.

Ezen feladat lényegesen nagyobb szakmai kihívást jelentett e folyamatban résztvevőknek, ahogy a szabályozás végrehajtása is jelentős szervezőerőt igényel az Önkormányzat és partnerszervezetei számára.

Ezen feladat koordinálása mellett a Főépítési Iroda az elmúlt 15 év legjelentősebb városrendezési feladatát is irányítja, a településrendezési eszközök Debrecen teljes közigazgatási területére történő felülvizsgálatát.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 45. § (1) bekezdése alapján 2019. december 31. napjáig alkalmazhatóak a jelenlegi DÉSZ rendelkezései, ezért új DÉSZ és településszerkezeti terv elkészítésére közbeszerzési pályázat került kiírásra. Ezen feladatot elvégző nyertes tervező – a Budapest Főváros Városerőssítési Tervező Kft. – részére jelentős adatmennyiséget állított elő és gyűjtött be Irodánk. A

tervfeldolgozásban konzultatív, a résztvevők fejlesztési és rendezési igényeit koordináló, problémafeltáró és tervjavaslatok egyeztetését folyamatos jelenléttel biztosítjuk. Célunk, hogy a döntési folyamat előkészítését egy nemcsak átlátható, hanem megérthető és feldolgozható rendben tudjuk bemutatni az érintett szervezeteknek, közösségeknek, a lakosságnak.

A tervkidolgozást számtalan tényező befolyásolja, már az is kihívást jelent, hogy az egységes és lezárt szabályozás nem áll a város rendelkezésére csak egy folyamatos egybeszerkesztési rend eredményeként. A tervhierarchiában a felettes megyei szintű területrendezési tervek készítése és elfogadása még nem történt meg, annak jóváhagyása után és a város folyamatban lévő szabályozási terv jóváhagyását követően csak 2020-ban lesz lehetőség a településrendezési eszközeink véleményezésre alkalmas dokumentációjának átadására, a jóváhagyási szakasz ezen véleményeztetés lezárását követően indítható el.

A Korm. rendelet alapján a **településrendezési eszközök egyeztetési eljárása** lehet teljes, egyszerűsített, tárgyalásos vagy állami főépítési eljárás.

Ezen eljárási típusok közül a teljes eljárás az, amely a leghosszabb véleményezési időt igényli tekintettel a véleményezési szakaszokra, (és az azokhoz rendelt véleményezési határidőkre) melyek a következők:

- a) előzetes tájékoztatósi, (21 nap)
- b) véleményezési, (30 nap)
- c) végső szakmai véleményezési, (21 nap)
- d) elfogadási és hatálybaléptetési szakasz. (elfogadástól számított 30 nap)

Tekintettel arra, hogy egy területre vonatkozó településrendezési eszközök teljes eljárás szerinti véleményezési eljárása hosszú időt vesz igénybe (szükség esetén megköthető településrendezési és tervezési szerződés aláírására is figyelemmel) és a Város teljes területére vonatkozó felülvizsgálati dokumentációba ezen időszak alatt jóváhagyott tervek be kell építeni, így Irodánk nem indított el teljes eljárásban településrendezési eszköz módosítást.

A 2017 előtt főépítési hatáskörben megengedett korrekciók (pl: utcaszabályozás korrekció, övezethatár módosítás) már csak állami főépítési (vagy volumenétől függően egyszerűsített) eljárás keretén belül folytathatóak le. **Így 2018-ban zömében a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásokon kívül (tárgyalásos eljárás) Irodánkon egyszerűsített és állami főépítési eljárások voltak (vannak) jelen.**

A településrendezési eszközök véleményezése során beérkezett válaszok alapján megállapítható, hogy a településrendezési eljárásokban résztvevő államigazgatási szervek általában aktívan vesznek részt és teljesítik a vonatkozó jogszabályokban előírt véleményezési, adatszolgáltatási feladataikat.

Az érintett közösségek (partnerségi egyeztetés) szerepe is pozitívan értékelhető, hiszen a helyi lakosság igazán komoly, segítő szerepet tölthet be a szóban forgó eljárások során. Ugyanakkor előfordultak olyan vélemények is, amelyek szerint a közösség tagjait sokszor nagyon nehezen tudja az önkormányzat megszólítani, mozgósítani; sokak szerint a partnerségi egyeztetésben résztvevők inkább hátráltatják, mintsem elősegítik a településrendezési folyamatokat.

A rendezési eszközök nehezen képesek hosszú távra prognosztizálni a gyakori jogszabályváltozásokat, ezért naprakészen követni sem tudja azokat. Hiányoznak a hosszú távú, távlati fejlesztési elképzelések. Településrendezési szerződés megkötésére a 2018-as évben nem került sor.

Összességében elmondható, hogy a Korm. rendelet elfogadása óta eltelt időszak tapasztalatai alapján a jogszabály alkalmazása gyakorlattá vált Irodánkon, sok esetben azonban a jogszabályok rugalmatlanságából adódóan nem lehet teljesíteni a magasabb szintű tervek által előírt követelményeket.

II.

A Korm. rendelet 43/B. § (3) és (4) bekezdései alapján a polgármester gondoskodik a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet monitorozása érdekében az önkormányzat honlapján nyilvános értékelő felületet működtetéséről, az önkormányzati főépítész pedig évente egy alkalommal a felületre beérkezett véleményeket kiértékeli és ismerteti a képviselő-testülettel.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 317/2017.(XII.14.) határozatával fogadta el Debrecen Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyvét (a továbbiakban: Kézikönyv), illetve megalkotta a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.14.) rendeletét (a továbbiakban: Rendelet). A Kézikönyv és a Rendelet 2018. január 1. napjával lépett hatályba.

A széleskörű társadalmi bevonás biztosítása érdekében a Kézikönyvvel és a Rendelettel kapcsolatos észrevételeket, javaslatokat a partnerseg@ph.debreceen.hu email címre küldhetik a véleményezők.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést az előző évben folyamatosan működtetett felületre vélemény nem érkezett.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Közgyűlés

a főépítész előterjesztésére a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43/B.§ (4) bekezdésére és a 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontjára, valamint az 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdésére figyelemmel

1. elfogadja a Főépítész tájékoztatóját a településrendezési eszközök hatályosulásáról és ezzel kapcsolatos tapasztalatairól a 2018. évre vonatkozóan.
2. tudomásul veszi, hogy a 317/2017. (XII. 14.) határozattal elfogadott Debrecen Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyve, illetve Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelete monitorozása érdekében a debrecen.hu honlapon működő nyilvános értékelő felületre 2018. évben vélemény nem érkezett.
3. Felkéri a Főépítészt, hogy a Közgyűlést a településrendezési eszközök hatályosulásáról és az ezzel kapcsolatos tapasztalatairól tájékoztassa, valamint ismertesse a 2. pontban meghatározottak monitorozása érdekében a debrecen.hu honlapon működő nyilvános értékelő felületre érkezett vélemények értékelését.

Határidő: 2020. június 30.

Felelős: a Főépítész

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2019. június 17.

Gábor István
főépítész