

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása a Debrecen, Széchenyi utca – Antall József utca – Arany János utca – Piac utca által határolt területet érintően
Iktatószám:	
	TERV-1368/2025
Ügyintéző:	
	Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István főépítész  Sziki Gyula, a Főépítészeti Iroda vezetője  részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2025.02.18
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Papp-Pálmai Éva
Mellékletek:	
	<a href="#">Eloterjesztes 1. melleklete</a> <a href="#">Eloterjesztes 2. melleklete</a> <a href="#">Rendelettervezet Szechenyi utca</a>

**Tisztelt Közgyűlés!**

## **I. Előzmények**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy befejeződött a **Debrecen, Széchenyi utca – Antall József utca – Arany János utca – Piac utca által határolt területre** vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: HÉSZ) a módosítása, melyhez kapcsolódó egyeztetési 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. §-a szerinti **egyszerűsített eljárás keretében került lefolytatásra.**

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése szerint a településrendezési eszköz módosításával összefüggő együttes döntések meghozatalára a Közgyűlés 209/2023. (IX. 28.) határozatának 1./ pont a) alpontjában került sor.

A tervezett változás a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott településrendezési eszközt (TSZT) nem érinti.

A módosítás célja a Széchenyi utca mentén lévő Vt-Vk/11 építési övezetben **a hátsókert méretének csökkentése** a Széchenyi utca 10. szám alatt található műemlék épület bővítése okán, melynek során a védett épület felújítása is megvalósul.

	Hatályos HÉSZ alapján	HÉSZ tervezete alapján
Hátsókert szabály	71. § (9a) A Hatvan utca menti Vt-Vk/56 és a Vt-Vk/65 építési övezet területén a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kevesebb 6 méternél és az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél sem.	71. § (9a) A Hatvan utca menti Vt-Vk/56, Vt-Vk/65 és a <b>Széchenyi utca menti Vt-Vk/11</b> építési övezet területén <b>a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kevesebb 6 méternél és az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél sem.</b>

## **II. HÉSZ módosítás**

### **A) Részletes indokolás**

**A rendelettervezet 1. §-ában** a HÉSZ 71. § (9a) bekezdése szerinti előírás kerül kiegészítésre a Széchenyi utca menti Vt-Vk/11 építési övezettel. A módosítás eredményeként ezen építési övezet területén a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kevesebb 6 méternél és az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél sem. A hatályos szabályozás alapján ezen hátsókerti méret az átlagos telekmélység 30%-a.

**A rendelettervezet 2. §-a** hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

### **B) Előzetes hatásvizsgálat**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: Jat.) 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:**

A jelen előterjesztésben meghatározott területre vonatkozóan a fejlesztői igényekre figyelemmel került elkészítésre a módosítási javaslat. A szabályozásból eredően esetlegesen felmerülő pénzügyi kiadások az Önkormányzatot terhelik. A módosítás eredményeként érvényesül a magyar építészettről szóló 2023 évi C. törvény 5. §-a szerinti szükséges minimum elve, valamint a 10. §-a szerinti építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve.

### **b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:**

A településrendezési eszköz 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 eszköz módosításának adminisztratív terheit az Önkormányzat viseli.

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

A HÉSZ módosítás elfogadásának elmaradása esetén az érintett területen (építési övezetben) tervezett beruházás, illetve fejlesztési elképzelés hosszabb időtávlatban valósítható meg, mely negatív módon befolyásolhatja a városfejlesztési célkitűzéseket. Az Önkormányzat az érintett területen történő hátsókert minimális méretének csökkentésére vonatkozó helyi szabály kialakításával elősegíti a valós fejlesztési igényen alapuló településfejlesztési cél megvalósíthatóságát.

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

A módosított településrendezési eszköz alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek megváltoztatásával. A módosítást követően 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.

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 eljárás lefolytatásra került.

A környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésével kapcsolatos eljárás során **a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda** (a továbbiakban: Állami Főépítész) a HB/14-ÁF/00010-2/2024. ügyiratszámú véleményében a tárgyi módosítással szemben **ellenvéleményt fogalmazott meg** és a Korm. rendelet1 62. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a Korm. rendelet1 2. mellékletében foglalt tartalommal **kérte az épített környezetre vonatkozóan a környezeti vizsgálat lefolytatását.**

A Főépítész Iroda a szükséges értékelési dokumentációt elkészítette és az épített környezeti vizsgálatot

2024 augusztusában lefolytatta, majd azt megküldte az Állami Főépítész részére. Az Állami Főépítész a dokumentációban foglaltakat elfogadta, további ellenvéleményt nem fogalmazott meg.

Fentiek alapján a Közgyűlés **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a módosítás esetében a 139/2024. (XI. 27.) KVFB határozatában foglaltak szerint** az épített környezeti vizsgálat lefolytatását tudomásul vette, a környezeti értékelési dokumentáció tartalmát megismerte és döntött az eljárás folytatásáról a tárgyi területet érintően.

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

## **2. Partnerségi egyeztetési eljárás**

A Korm. rendelet 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 véleményezteteti.

A Korm. rendelet 65. §-a és a 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 partneri vélemény, észrevétel, javaslat az arra nyitva álló határidőn belül nem érkezett.

Fentiek ismeretében a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a **140/2024. (XI. 27.) KVFB határozattal** elfogadta a partnerségi egyeztetés keretében adott főépítész tájékoztatást, mely szerint a partnerek részéről vélemény, észrevétel nem érkezett.

Az E-TÉR felületre a Korm. rendelet szerinti dokumentum feltöltésre került.

## **3. Állami főépítész záró szakmai véleménye**

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

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontja szerint az **Állami Főépítész záró szakmai véleményét HB/14-ÁF/00006-18/2025. ügyiratszám**on megadta. A záró szakmai vélemény a jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi.

**Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a rendelettervezet elfogadására.**

Debrecen, 2025. február 20.

**Gábor István**  
főépítész