

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása
Iktatószám:	
	TERV-6782-2/2022
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Községi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.01.20
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	előterjesztés 1. melléklete
	előterjesztés 2. melléklete
	előterjesztés 3. melléklete
	előterjesztés 4. melléklete
	előterjesztés 5. melléklete
	határozati javaslat 1. melléklete
	határozati javaslat 2. melléklete
	határozati javaslat 3-7. melléklete
	Rendelettervezet 1. melléklete
	Rendelettervezet 2. melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 1980/2020. (XII.28.) PM határozat (a továbbiakban: TSZT) és a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 42. §-a szerinti tárgyalásos egyeztetési eljárása a Debrecen-Alsójózsa városrészre, a 0120 hrsz.-ú ingatlanra tervezett 96 férőhelyes bölcsőde megvalósíthatóságára vonatkozóan.

A tárgyalásos eljárást az tette lehetővé, hogy a veszélyhelyzetre tekintettel 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet alapján Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének feladat- és hatáskörében eljáró polgármester a 645/2021. (V.31.) PM határozattal a Korm. rendelet 32. § (6) bekezdése c) pontja alapján a Debrecen – Józsa 0120 hrsz.-ú ingatlant, a Kiserdő utca, az Alsójózsa utca területét, valamint a 0116/3 és a 0119 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

1. Tervezett módosítás célja, hatása

A tervezési terület határa: Debrecen-Józsa, Tokaji utca – Bocskai István út – Teleki utca – Kastély utca - Nagyerdő – 0118 hrsz.-ú út - Hatház utca – Erdőhát utca – belterület határ által határolt területrészt.

A TOP-6.2.1-19-DE1-2019-00001 azonosítószámú „Bölcsődei férőhelyek kialakítása Debrecen-Józsa városrészben” projekt tervezésére kiírt közbeszerzési pályázatban meghatározott program nagysága (96 férőhely) és a megvalósítás helyszínének rögzítettsége meghatározza a nevelési épület telepítési lehetőségét, mely köztöttségek indokoltá teszik a program megvalósíthatósága érdekében a 0120 hrsz.-ú telek déli határát érintő utcaszabályozás korrekcióját. Mindemellett a Kiserdő utca és az Alsójózsa utca főhálózati besorolása (KÖu) módosul mellékúthálózati (Kt-Kk) besorolásra. Egy soron következő módosítás kapcsán a Tokaji utcától keletre lévő terület rész gyűjtőút hálózati szintű új elemének rögzítése fog megtörténni.

2. A TSZT módosítási javaslata, lényegi elemek

Jelen módosítás keretei között a TSZT is módosításra kerül, tekintettel arra, hogy a Kiserdő utcát, mint szerkezeti jelentőségű infrastrukturális elemet érinti a módosítás. A területfelhasználás rendszere is változik, a közúti közlekedési terület (KÖu) 1,74 ha nagyságú területe a kertvárosias lakóterület (Lke) részeként kerül meghatározásra. Ennek eredményeként változik a biológiai aktivitásérték is úgy, hogy növekmény keletkezik. ***A Korm. rendelet 16. § (8) bekezdése értelmében a + 3,65 értékpont többlet (növekmény) a biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig a soron következő módosításnál felhasználható.***

3. A HÉSZ módosítási javaslata, lényegi elemek

a) A jelenleg hatályos beruházással érintett területre vonatkozó HÉSZ szabályok az alábbiak:

A Kiserdő utcai (0120 hrsz.) telek, mint saroktelek kerül beépítésre. A telekre vonatkozó építési övezeti kód: **Lke-J/AI4.**

A közterület irányából az előkert építési határvonalra merőlegesen mért 30 méteres építési hely mélységének betartása csak az egyik közterület felől kötelező. Az előkertek mérete 5 méter, az oldalkertek mérete 3 méter, a beépítési mód szabadonálló.

b) Utcaszabályozást érintő változás

A beruházással érintett telket érintő utcaszabályozás törlésre kerül. A tervezett létesítményhez szükséges parkolók a Platán utca felől kerülnek kialakításra a telek részeként, de a beruházás megvalósulását követően ezen parkolósáv közterületnek átadott területként lesz használva.

c) Közlekedéshálózatot érintő beavatkozás

A közúti közlekedési területi besorolás, illetve a HÉSZ szerinti közúti főhálózat (KÖu) helyett mellékúthálózat (Kt-Kk) eleme kerül meghatározásra, azonban a keresztmetszet csak a fejlesztéssel érintett ingatlan előtti szakaszon kerül csökkentésre, azaz a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása (jelenlegi állapotnak megfelelően) történik.

A főhálózati besorolás (KÖu) mellékúthálózat (Kt-Kk) besorolásra változtatásával a fejlesztéssel érintett 0120 hrsz.-ú ingatlan előtt a keresztmetszet csökken cca. 13 méterről a jogi telekhatárra, s az így kialakuló – jelenlegi állapottal megegyező – szabályozási szélesség cca. 8 méter lesz.

d) Épületmagasság értékét érintő változás

A bölcsőde kész engedélyezési tervei alapján az épület kétszintes kialakítású, ahol az emeleti szinten a kiszolgáló helyiségek – iroda, irattár, gépészet, személyzeti öltöző, raktárak – kapnak helyet.

Az épületmagasság értéke így a jelenlegi 4,5 m-ről 6,0 m-re módosul. Az Lke-J/AI4 építési övezeti kód a város közigazgatási területén belül csak ezen az egy helyen került rögzítésre. Az építési övezeti kódok tekintetében történő változás az alábbi:

3.3. Józsa kertvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó
2	Lke-J/AI4	4000	szabadonálló	40	-	6,0	40	0,50

e) Kerítés elhelyezését érintő változás

Az Lke-J/AI4 építési övezet területén, amennyiben a rendeltetéshez szükséges parkolók az előkert sávjában kerülnek kialakításra, és ezen terület rész közforgalom céljára átadásra kerül, kerítés - a parkolók és az ingatlanon létesítendő épület gyalogosforgalmi megközelítését szolgáló területigény figyelembevételével - a telek bármely részén létesíthető.

II.

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 indokoltá tenné.**

Fentiek alapján – a veszélyhelyzetre tekintettel a **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a 37/2021. (IX. 29.) KVFB határozatában nem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területre, továbbá a tervezett módosításokkal egyetértett.** A Korm. rendelet2 5. § (2) bekezdése alapján a döntés közzététele megtörtént.

III.

A településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) előírásai alapján lefolytatásra

került a Korm. rendelet 29/A. §-ában foglaltak szerinti partnerségi egyeztetési eljárás is.

A Rendeletnek megfelelő közzététel (közterületen, helyi lapban és honlapon) megtörtént, a településrendezési eszközök tervezetének dokumentációjában foglaltakkal kapcsolatban a 2021. augusztus 6-tól 2021. augusztus 20-ig tartó időszakban volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvételi szándékot, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben. Ezen időszak alatt egy partneri észrevétel érkezett, melyet az épület tervezője nyújtott be részünkre, amelyben az épületmagasság mértékének növelését kérte 4,50 méterről 6,00 méterre, továbbá a parkolók kialakítása miatt kérte ezen szakaszon a kerítés létesítésének jogi telekhatáron történő létesítéstől való eltérés előírásának rögzítését.

A Rendelet 4. § (3) bekezdése alapján a beérkezett észrevételeket, javaslatokat – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell az Önkormányzat Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottságával, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a bizottság dönt.

Fentiek ismeretében a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a **38/2021. (IX. 29.) KVF** határozattal döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról, melyben elfogadta a Főépítési Iroda partnerségi egyeztetés keretében adott tájékoztatását.

A Rendelet 4. § (5) bekezdése alapján a döntés közzététele megtörtént.

A Korm. Rendelet2 szerinti eljárás során keletkező iratanyagot, valamint a településrendezési eszköz módosítás tervezetét végső szakmai véleményének kiadása céljából megküldtük az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) részére.

A Korm. rendelet1 42. §-ában rögzítettek alapján a végső véleményezési szakasz részeként az Állami Főépítész valamennyi – jogszabály által meghatározott – érintett szerv bevonásával az egyeztető tárgyalást elektronikus úton folytatta le, a véleményező szervek részére a vélemény benyújtási határidejét 2021. december 15. 14⁰⁰ óráig határozta meg.

A Kormányhivatal a módosítás esetében a HB/14-ÁF/00426-19/2021. számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelt.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a **tárgyalásos eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszközök** a Korm. rendelet1 43. § (1) bekezdés c) pontja szerint legkorábban **az elfogadásukat követő napon léptethetők hatályba.**

IV.

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:

A településrendezési eszközök végrehajtásával a terület jelentős intézményi infrastruktúrafejlesztési értéket képvisel.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

Jelen módosítás e tekintetben már nem vizsgál, és nem értékel hatáselemeket, tekintettel arra, hogy a módosítás keretén belül nem változik meg jelentősen a területfelhasználás rendszere, nem kerül

kijelölésre új beépítésre szánt terület, erre figyelemmel a módosítás településrendezési szempontból természetvédelmi, örökségvédelmi érdeket nem sért.

A beruházás megvalósulásával létrejövő eredmény, mint minőségi fejlesztés - a hatályos jogi környezet figyelembevételével - leginkább illeszkedik a település természeti értékeinek (Nagyerdő) megőrzését célzó állapot fenntartásához.

c) a módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A településrendezési eszközök módosításának adminisztratív terheit az Önkormányzat viseli.

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

A településrendezési eszközök módosításának elmaradása esetén a tervezett beruházás, illetve közlekedésfejlesztési elképzelések hosszabb időtávlatban vagy egyáltalán nem valósíthatók meg.

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

A módosítást követően a településrendezési eszközök végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak, továbbá a megvalósítás (tervezés, területszerzés, kivitelezés) az Önkormányzat feladatkörében és koordinációjával történik.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjával.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslat és a rendelettervezet elfogadására.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a főépítész előterjesztésére az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése, valamint a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. § (9) bekezdése és 16. § (2) bekezdése alapján

1./ 2022. február 1. napjával módosítja a Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti terv

- a) Területfelhasználás szerkezeti tervlapját az 1. melléklet szerint,
- b) Közlekedési infrastruktúra tervlapját a 2. melléklet szerint,
- c) leírásának
 - ca) 3. ábráját a 3. melléklet szerint,
 - cb) 25. ábráját a 4. melléklet szerint,
 - cc) 80. ábráját az 5. melléklet szerint,
- d) területi mérleg részének
 - da) 35. táblázatát a 6. melléklet szerint,
 - db) 36. táblázatát a 7. melléklet szerint,
- e) biológiai aktivitásérték számítási eredménye részének 96. ábrát követő szövegrészét úgy, hogy az a következő új 3. bekezdéssel egészül ki:
„A településszerkezeti terv Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2022. február 1. napjával hatályos módosítása eredményeként biológiai aktivitásérték növekmény keletkezett, melynek értéke 3,65”.

2./ Felkéri a Főépítést az 1./ pont szerinti módosítás településszerkezeti terven történő átvezetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2022. január 20.

Gábor István
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2022. (... ..) önkormányzati rendelete

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló
47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1.§-a alapján

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság,

közlekedési, és a természetes gyógy-tényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros

Kormányhivatal,

Nemzeti Földügyi Központ,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,

honvédelmért felelős miniszter,

Hajdú-Bihar Megyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Tiszaántúli Vízügyi Igazgatóság,

Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal

a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek és Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 59. § (2) bekezdés 2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága és a 75.§ (2) bekezdés b) pont bb) alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Józsaí Településrészi Önkormányzat véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 55. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az Lke-J/AI4 építési övezet területén, amennyiben a rendeltetéshez szükséges parkolók az előkert sávjában kerülnek kialakításra, és ezen terület rész közforgalom céljára átadásra kerül, kerítés – a parkolók és az ingatlanon létesítendő épület gyalogosforgalmi megközelítését szolgáló terület igény figyelembevételével – a telek bármely részén létesíthető.”

2. §

(1) A R. 1.1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A R. 1.2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

3. §

A R. 2. melléklet 3. pont 3.3. alpontjában foglalt táblázat F: 23 mezőjében a „4,5” szövegrész helyébe a „6,0” szöveg lép.

4. §

Ez a rendelet 2022. február 1. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
címzetes főjegyző

Dr. Papp László
polgármester