

ELŐTERJESZTÉS	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Gábor István
<b>Tárgy:</b>	
	Tájékoztatás a településrendezési eszközök hatályosulásáról, tapasztalatairól, valamint a településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet érvényesülésével kapcsolatosan beérkezett véleményekről a 2019. évben
<b>Iktatószám:</b>	
	TERV-/2020
<b>Ügyintéző:</b>	
	Dr Farkas Róbert
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Gábor István
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Községi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2020.08.19
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Varga László Balázs

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 a településrendezési eszközök (módosítások) hatályba lépését követően azok érvényesüléséről, a gyakorlatban történő végrehajtással kapcsolatos tapasztalatokról nyújt tájékoztatást a 2019. év vonatkozásában.

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 (a továbbiakban: 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.

A 2019. évben 14 alkalommal került sor a DÉS módosítására, melynek során 3 esetben a településszerkezeti terv előírásainak megváltoztatása is indokoltá vált.

A helyi építési előírások módosításai a Város alábbi területrészeit érintették:

1. Debrecen, Mikepércsi út – 0530/2 hrsz-ú út – 0530/22 hrsz-ú út – 0537/4 hrsz-ú út és a 4808. számú országos mellékút által határolt terület;
2. Debrecen, Kiskörút nyugati szakasza mentén a közterülettel határos épületszárnyakat magába foglaló terület;
3. Debrecen, 71. számú vrk. (Debrecen-Józsa) 35. sz. főút – Hátszeg utca – Szilegyházi utca – Gönczy Pál utca által határolt terület
4. Debrecen, 26. számú vrk. Postakert utca – Földi János utca – Széchenyi utca – Zelemér utca által határolt terület;
5. Debrecen, 37. számú vrk., 33. számú főút – Kishatár utca – Házgyár utca – 17189/62 hrsz-ú út – 17189/56 hrsz-ú út – 17189/38 hrsz-ú út – Hegedű utca által határolt terület;
6. Debrecen, 4814. számú út – 0807/1 hrsz-ú erdő – beépítésre szánt terület határa – 0805/7 hrsz-ú és a 0805/4 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület által határolt terület;

7. Debrecen, 40. számú vrk. Derék utca (hrsz.: 16477/35) – 16477/39 hrsz.-ú közpark által határolt terület;

8. Debrecen - Pallag, 72. számú vrk. Hanga utca – Mezőgazdász utca- 017/4 hrsz.-ú beépítésre nem szánt terület – 4. számú főút – 017/1 hrsz.-ú beépítésre nem szánt terület által határolt terület;

9. Debrecen, Mikepércsi út (47. sz. főút) – Repülőtéri déli bekötő út (481. sz. főút) – Debrecen-Nagykerek vasúti mellékvonal (106. sz. vasútvonal) – Mandolás utca – Repülőtér északi határa – Szatke Ferenc utca által határolt területrész;

10. Debrecen, 1. számú vrk., Kossuth utca – Klaipeda utca – Szent Anna utca – Batthyány utca által határolt terület;

11. Debrecen, 21. számú vrk., Vezér u. – Tócsa csatorna – Karinthy Frigyes u. – 19382/7 hrsz.-ú védelmi rendeltetésű erdőzóna – Liget utca folytatásaként tervezett 30 méter széles nyugati gyűjtőút által határolt terület, valamint a Debrecen, 23. számú vrk., Bartók Béla u. – Dorottya u. – Kishegyesi út – Vág u. által határolt terület;

12. Debrecen, 31. számú vrk. Faraktár utca – Kolónia utca (hrsz.: 1281, 1285 és 1284) által határolt terület;

13. Debrecen, 72. számú vrk., Debrecen- Pallag városrész területe;

14. Debrecen Észak-Nyugati Gazdasági Övezet infrastrukturális fejlesztéséhez és a 108-as számú vasútvonal korszerűsítéséhez kapcsolódó területek.

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

A Közgyűlés a Város településrendezési eszközeinek módosításával adta meg az Alföldi Nagytérség legnagyobb hatású iparfejlesztésének építészeti feltételeit, a fejlesztés térbeli kereteit, infrastrukturális kiszolgálásának 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 igényelt az Önkormányzat és partnerszervezetei számára.

Ezen feladat koordinálása mellett a Főépítési Iroda az elmúlt 15 év legjelentősebb városrendezési feladatát is irányítja, a településrendezési eszközök a Város 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 2021. december 31. napjáig alkalmazhatóak a jelenlegi DÉSZ rendelkezései, ezért új DÉSZ és településszerkezeti terv elkészítésére közbeszerzési pályázat került kiírásra. A feladatot elvégző nyertes tervező – a Budapest Főváros Városháza Tervező Kft. – részére jelentős adatmennyiséget állított elő és gyűjtött be Irodánk. A résztvevők fejlesztési és rendezési igényeit szem előtt tartva a tervjavaslatok egyeztetése során, a problémák feltárása érdekében koordináló és konzultatív jelenlétet biztosítunk. Célunk, hogy a döntési folyamat előkészítését egy nemcsak átlátható, hanem megérthető és feldolgozható rendben tudjuk bemutatni az érintett szervezeteknek, közösségeknek, a lakosságnak.

A tervek kidolgozást számtalan tényező befolyásolja, így már az is kihívást jelent, hogy az egységes és lezárt szabályozás nem áll a város rendelkezésére csak egy folyamatos egybeszerkesztési eredményeként. A tervhierarchiában a felettes megyei szintű területrendezési tervek készítése és elfogadása még nem történt meg.

A véleményezési, egyeztetési eljárás 2020. évben kezdődött meg.

A Korm. rendelet 32.§ (1) bekezdése 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 tájékoztatási, (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 megkötendő településrendezési és tervezési szerződés aláírására is figyelemmel) és a Város teljes területére vonatkozó felülvizsgálati dokumentációba ezen időszak alatt jóváhagyott terveket 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 Irodánk nál az előző (2018.) évhez hasonlóan, 2019-ben is csak egyszerűsített és állami főépítési eljárások indultak, illetve a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásokkal érintett területek esetében tárgyalásos eljárások indítására került sor.**

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.

A partnerségi egyeztetés során érintett közösségek szerepe is pozitívan értékelhető, hiszen a helyi lakosság igazán komoly, segítő szerepet tölthet be a szóban forgó eljárásokban. 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 2019-es évben egy alkalommal került sor, amely Debrecen, Acsádi út – 02332/116 hrsz.-ú út – 02332/133 hrsz.-ú díszkert által határolt területre vonatkozott. Az övezeti kód változására irányuló szerződés alapján a DÉSZ módosításra került.

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

## **II.**

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 védelmről szóló 45/2017. (XII.14.) rendeletét (a továbbiakban: Rendelet). A Kézikönyv és a Rendelet 2018. január 1. napján lépett hatályba, módosítására 2019. évben került sor.

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.

A széleskörű társadalmi bevonás biztosítása érdekében a Kézikönyvvel és a Rendelettel kapcsolatos észrevételeket, javaslatokat a [partnerseg@ph.debrecen.hu](mailto:partnerseg@ph.debrecen.hu) email címre küldhetik a véleményezők.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy 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) bekezdése és a 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja alapján, 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 2019. 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 védelmről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelete monitorozása érdekében a debrecen.hu honlapon működő nyilvános értékelő felületre 2019. évben vélemény nem érkezett.
3. Felkéri a Főépítészt, hogy Közgyűlést 2020. évre vonatkozóan 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:** 2021. június 30.

**Felelős:** a Főépítész

*A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.*

Debrecen, 2020. augusztus 14.

**Gábor István**  
főépítész

