

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása a Debrecen, Lipták András utca menti, valamint a Csengő utca – Alkotmány utca – Hajnal utca által határolt területeket érintően
Iktatószám:	
	TERV-15882/2022
Ügyintéző:	
	Szatmári Zsófia, Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Sziki Gyula, a Főépítészi Iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Községi Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.08.10
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	Előterjesztés 1. melléklete
	Előterjesztés 2. melléklete
	Előterjesztés 3. melléklete
	rendelettervezet 1. melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) **Debrecen, Lipták András utca menti területet**, valamint a **Csengő utca – Alkotmány utca – Hajnal utca által határolt területet** érintő 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. rendelet1.) 41. § szerinti **egyszerűsített eljárása**, tekintettel arra, hogy a Korm. rendelet1. 32. § (4) bekezdésében foglaltak teljesülnek.

A.

A HÉSZ módosítása a Debrecen, Lipták András utca menti területre vonatkozóan

1. A módosítás célja

Jelen módosítás célja az érintett telken (hrsz.: 19373/44) a tulajdonosok igényeihez kapcsolódó **építési övezeti szabályok megállapítása, az előkert szabályok szükség szerinti felülvizsgálata, az érintett telken jelentkező fejlesztés megvalósíthatóságának biztosítása, valamint a jelenlegi 19373/19 hrsz.-ú magántulajdonban lévő terület magánútként történő rögzítése a „mellékúthálózat elem” megnevezésű övezet helyett.** A módosítást a beruházási elvárásokhoz való igazodás indokolja.

2. A HÉSZ módosítási javaslata, lényegi elemek

A konkrét fejlesztéssel érintett területen tulajdonrendezés és parkfenntartás kapcsán merült fel az új szabályozás lehetőségének biztosítása. Emellett a Lipták András utca forgalmi rendjének, fenntartásának és tulajdonosi igényeinek ismeretében a magánútként történő fenntartás feltételei adottak, annak közterületbe való integrálása nem indokolt.

A 19373/44 hrsz.-ú területen a Kt-Zkk/1 övezeti kód helyett (a fejlesztés sajátosságaira figyelemmel) Lke-L/6 építési övezeti kód kerül rögzítésre. Ezen építési övezeti kód paramétereinek meghatározása a város közigazgatási területén belül nem érint más területet.

Az Lke-L/6 építési övezeti szabályozási határértékek meghatározásakor a zöldfelület legkisebb mértékére meghatározott 50%-os mértéknél lényegesen nagyobb zöldfelület igény a szabályozási tervlapon a telek zöldfelületként fenntartandó részeként kerül rögzítésre.

A tulajdonosok nyilatkozata alapján a terület továbbra sem lesz lekerítve, mely az azt körülvevő magánútról átjárható. A telepítésre kerülő park – zöldfelület - fenntartását a tulajdonosok biztosítják. Csak a terepszint alatti épület elhelyezésére és annak kiszolgálását biztosító terepszint feletti két épületre indokolt - az építési jog érvényesülése érdekében - az építési övezeti paramétereket biztosítani. Az így kialakuló funkció gépjárműtároló. A telek ingatlannyilvántartásban szereplő mérete 1934,65 m², a telek be nem építhető részeként a zöldfelület cca. 1000 m² kiterjedéssel bír.

3. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján „a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”

Fentiekkel kapcsolatosan az Önkormányzat Közgyűlése a 133/2022. (VII. 20.) határozatával döntött a tárgyi módosítással kapcsolatos beépítésre szánt területek növeléséről, melynek értelmében Debrecen Megyei Jogú Város beépítésre szánt területét a lakó területhasználat és

annak rendeltetésszerű használati minőségének javítása és ezzel összefüggően zöldfelületi fejlesztés céljára növelni kívánja.

B.

A HÉSZ módosítása a Debrecen, Csengő utca – Alkotmány utca – Hajnal utca által határolt területre vonatkozóan

1. A módosítás célja

Jelen módosítás célja a területrészt érintő fejlesztéseket lehetővé tévő szabályozás kialakítása. A debreceni 6367/2 és 6366 hrsz-ú ingatlanokon tervezett beruházás (**Rendőrpalota**) megvalósítása érdekében az épületmagasság növelésére és az építési hely zártorúsítására teszünk javaslatot. Ezen módosítás lehetővé teszi a jelenlegi - településképi szempontból kedvezőtlen - állapot megszüntetését.

2. A HÉSZ módosítási javaslata, lényegi elemek

A területen - az átalakulás elősegítése érdekében - Vi-Z/9 építési övezet kerülne rögzítésre a rajzi munkarészben (tervlepon), mely építési övezeti kódra a HÉSZ 77. § (8c) bekezdése alapján az alábbi előírás vonatkozik: „A **Vi-Z/9** építési övezet területén lakó rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.”

A HÉSZ 2. melléklet 6. pontjában foglalt táblázat 6.1. alpontja alapján a Vi-Z/9 építési övezetre az alábbi szabályozási határértékek vonatkoznak:

	Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)		
10.	Vi-Z/9	10000	zártorú	60	-	25,0	30	5,00

II.

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 tervezett módosításokat, melyek a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokolttá tennék.**

Fentiek alapján az Önkormányzat Közgyűlésének **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága** a jelen előterjesztés I. pont

a) A. alpontjában foglalt módosítást tekintve a 48/2022. (V. 25.) KVFB határozatában,

b) B. alpontjában foglalt módosítást tekintve az 56/2022. (VI. 09.) 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.

Partnerségi egyeztetési eljárás

Az Önkormányzat Közgyűlésének 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 1. 29/A. §-ában foglaltak szerinti partnerségi egyeztetési eljárás is.**

A Rendeletnek megfelelő közzététel (közterületen, helyi lapban és honlapon) megtörtént, mely közzététel mellékletét képező településrendezési eszköz tervezetének dokumentációjában foglaltakkal kapcsolatban az I. pont

a) A. alpontjában foglalt módosítás esetében 2022. április 22-től 2022. május 7-ig,

b) B. alpontjában foglalt módosítás esetén 2022. április 2-től 2022. április 17-ig

tartó időszakban volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvételi szándékot, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben. **A jelzett időszakok alatt partneri észrevétel nem érkezett.**

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 az Önkormányzat Közgyűlésének **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága** az I. pont

a) A. alpontja esetében a 49/2022. (V. 25.) KVFB határozattal,

b) B. alpontja esetében az 57/2022. (VI. 09.) KVFB 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.

IV.

Államigazgatási egyeztetési eljárás

A Korm. rendelet 1. 41. § (1) bekezdése szerint **az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével** indul. Ugyanezen § (2) bekezdés b) pontja értelmében a **véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi.** A polgármester az elkészült településrendezési eszközt **véleményezteteti a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervekkel.**

A véleményezési szakaszban a véleményezők a településrendezési eszközök kézhezvételétől számított 15 napon belül adhattak írásos véleményt.

A Korm. rendelet 1. 39. § (2) bekezdése szerint a véleményezést követően **a beérkezett véleményeket** - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - **ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.** A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.

Az Önkormányzata Közgyűlésének a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pont 2.14. pontja szerint **a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság „dönt a helyi építési szabályzat és településszerkezeti terv - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése szerinti - véleményezési szakaszában érkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.”**

A beérkezett véleményeket megismertettük a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsággal, mely az I. pont

a) A. alpontja esetében a 49/2022. (V. 25.) KVFB határozatában,

b) B. alpontja esetében az 57/2022. (VI. 09.) KVFB határozatában

döntött az államigazgatási szervektől és érintett önkormányzatoktól beérkezett véleményekről. A Rendelet 4. § (5) bekezdése alapján a döntés közzététele megtörtént.

V.

Állami főépítész záró szakmai véleménye

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

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Korm. rendelet1. 40. § (6) bekezdése szerinti állami főépítész záró szakmai vélemény

a) az I. pont A. alpontja szerinti módosítás vonatkozásában a jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi (HB/14-ÁF/00523-11/2022. számú),

b) az I. pont B. alpontja szerinti módosítás vonatkozásában a jelen előterjesztés 3. mellékletét képezi (HB/14-ÁF/00561-6/2022. számú),

melyekben a tervezett településrendezési eszköz módosítása ellen **az állami főépítész kifogást nem emelt.**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az **egyszerűsített eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszköz** – így a jelen előterjesztés tárgyát képező rendelettervezet is – a Korm. rendelet1 43. § (1) bekezdés b) pontja szerint legkorábban **az elfogadást követő 15. napot követően léptethető hatályba.**

VI.

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 eszköz végrehajtásával a jelen előterjesztés I. pont A. alpontjában meghatározott terület a tulajdonosi közösség számára biztosít előnyösebb feltételeket az általuk kezdeményezett módosítás révén.

Az I. pont B. alpontjában meghatározott terület tekintetében a fejlesztési elképzelésekre figyelemmel került elkészítésre a módosítás. A szabályozásból eredően esetlegesen felmerülő pénzügyi kiadások az Önkormányzat költségvetésében tervezett és ütemezett módon biztosíthatók.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

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 településrendezési eszköz módosításának elmaradása esetén a tervezett beruházások, illetve fejlesztési elképzelések hosszabb időtávlatban vagy egyáltalán nem valósíthatóak meg.

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

A módosítást követően a településrendezési eszköz végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak.

VII.

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. 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 körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Korm. rendelet 4. §-a értelmében a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testületének bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a rendelettervezet elfogadására.

Debrecen, 2022. augusztus 11.

Gábor István
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

.../2022. (...) önkormányzati rendelete

a 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, az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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) bekezdés 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 41. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, 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,

honvédelmiért felelős miniszter,

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

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Tiszántúli 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 40. § (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 véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 1.1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet 2022. szeptember 2. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
címzetes főjegyző

Dr. Papp László
polgármester