

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása a Debrecen, Burgundia u. – Hunyadi u. – Kálvin tér – Kossuth tér – Piac u. - Kossuth u. – Liszt Ferenc u. – Blaháné u. által határolt területet érintően
Iktatószám:	
	TERV-28019/2022
Ügyintéző:	
	Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Sziki Gyula, a Főépítészeti Iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.10.20
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	előterjesztés 1. melléklete c3-c4
	előterjesztés 2. melléklete HÉSZ kivonat
	rendelettervezet 1.melléklete c3-c4 jav
	rendelettervezet 2. melléklet

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításának egyeztetési eljárása a **Debrecen, a Burgundia u. – Hunyadi u. – Kálvin tér – Kossuth tér – Piac u. - Kossuth u. – Liszt Ferenc u. – Blaháné u. által határolt területet érintően.**

Tekintettel arra, hogy a fentiekben jelzett területet érintő módosítás véleményezési eljárása még 2022 július 1. előtt megkezdődött, valamint Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése (a továbbiakban: **Közgyűlés**) a **Kiskörút által határolt területrészt** a 28/2022. (III. 24.) határozatával **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította**, a véleményezés 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) 32. § (6) bekezdés c) pontja és 42. §-a szerinti **tárgyalásos eljárás keretében** került lefolytatásra.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontja alapján a 2022. június 30. napjáig megkezdett helyi építési szabályzat módosítására még a Korm. rendelet1. szabályait kell alkalmazni.

1. Tervezett módosítás célja, hatása

A módosítás az 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének (a továbbiakban: **TSZT**) módosítását nem igényli, csak a HÉSZ módosítása szükséges és indokolt.

A módosítással érintett területrészt esetében a TSZT „településközpont, városközpont” vegyes területfelhasználást (Vt-Vk) rögzít. A HÉSZ érintett módosításával a területfelhasználás rendszere és a műszaki infrastruktúra hálózat rendszere nem változik.

Elsődleges beavatkozási cél a meglévő kereskedelmi létesítmény (Fórum I.) bővítése egy belső térrendbe szervezéssel. Ez azt jelenti, hogy az üzletközpont meglévő észak-déli belső gyalogos közlekedési tengelye a Csapó utcai közterület átmetszésével a Csapó-Blaháné utcai tömbbe átvezetve folytatódna a terepszint alatti és az 1. emeleti szinten. A Csapó utca ezen érintett szakaszán a közterületi gyalogos átjárás térszinten továbbra is biztosított maradna.

2. A HÉSZ módosítási javaslata, lényegi elemek

A módosítás során a Csapó utcán megépült Fórum I. bevásárlóközpont bővítéseként megvalósítani kívánt Fórum II. fejlesztését megalapozó új építési övezeti kód rögzítése történik (Vt-Vk/37) a tervezett beépítés alapján kiszámolt szabályozási határértékekkel. Mindemellett a fejlesztési terület környezetében (Fórum I.) rögzített mellékúthálózati elem racionalizálása, valamint a Csapó utca övezeti besorolásának módosítása (a jelenlegi mellékúthálózat eleme helyett a valós használatnak megfelelően fásított köztér), illetve a most rögzítendő fásított köztér területéből a két épületrész átkötéséhez szükséges területigény kiszabályozása történik.

Ezen módosítások telekalakítási igénnyel járnak, így a már megvalósult Fórum I. bevásárlóközpont szabályozási határértékeinek meglévő beépítéshez igazodó pontosítása is indokolt, mely egy új építési övezeti kód bevezetését igényli.

A már megvalósult beépítésre (Fórum I.) figyelemmel az építési övezeti szabályozási határértékek közül a beépíthetőség 85%-ra, valamint a terepszint feletti szintterületi szorzó 6,7-re való emelése, és az épületmagasság 25 m-ben történő megállapítása szükséges. Ezen szabályozási határértékek **a Fórum I. és a Vásárcsarnok - Irodaépület jelenlegi és tervezett bővítésének megfelelnek.** A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (85%) és a zöldfelület legkisebb mértéke (0%) meghatározásához az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) alóli felmentést megkértük.

A **Fórum II.** ütemének megvalósításához szükséges a szabályozási határértékek tekintetében a jelenlegi építési övezeti kód határértékeihez képest az épületmagasság 12,5-ről 16 m-re és a terepszint feletti szintterületi szorzó 2,5-ről 3,5-re való emelése. A két komplexum közötti gyalogos kapcsolat létesítése érdekében a közterület fölötti két épülettömeg híd szerkezettel kerül összekötésre, valamint a terepszint alatti átkötés is biztosítja majd az átjárhatóságot a két épületrész között.

A Csapó utcai sétáló övezet érintett szakaszán a fejlesztést megalapozó koncepciótervre figyelemmel rögzítésre kerül a hatályos HÉSZ-ben már szereplő „Közterület, kizárólag közúti úrszelvény feletti épület helye”, valamint új elemként kerül bevezetésre a terepszint alatti összekötés biztosíthatóságának érdekében a „Közterület, kizárólag közút alatti épület helye”.

A hatályos HÉSZ-ben már szereplő „Gépjármű közlekedési kapcsolat” és a „Jelentős gyalogos kapcsolat” jelölések rögzítésre kerülnek a valós állapotnak, használatnak megfelelően.

A két terület között meglévő közterület (Csapó utca) övezeti besorolása a „Mellékúthálózati elemről” (Kt-Kk) „Fásított közterre” (Kt-Fk) módosul, követve annak jelenlegi sétáló utca funkcióját.

A Csapó utcai sétálóövezet és a Burgundia utca sarkán lévő Debreceni SZC Vegyipari Technikum, mint „helyi védett épület és telke” esetében a szabályozási vonal törlésre kerül tekintettel arra, hogy nincs olyan szabályozási szándék, mely az ingatlan telekalakítását indokoltá tenné. Így a valós állapot kerül rögzítésre.

Mindezek mellett a Kölcsény Ferenc Református Tanítóképző Főiskola és alapkörű oktatási intézményeinek telkét érintően a déli telekhatárnál törlésre került a szabályozási vonal, így a valós telekhatárig kerül jelölésre a mellékúthálózat elem. Ezzel szükség esetén az intézmények fejlesztése, bővítése, korszerűsítése a meglévő telken belül telekalakítási kötelelem nélkül megoldhatóvá válik.

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, az Állami Főépítész kivételével **nem tartották indokoltnak a környezeti vizsgálat lefolytatását** a településrendezési eszköz módosításához csatolt dokumentációban foglaltakra figyelemmel.

Az Állami Főépítész véleményében a beruházás épített környezetre tett hatásainak bemutatását kérte és **az épített környezet védelme szempontjából a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek ítélte. A Főépítész iroda ezen véleményre figyelemmel átdolgozta a dokumentációt, valamint az Állami Főépítész részére megküldte a tárgyi területre vonatkozóan elkészített épített környezeti értékelési dokumentációt, amelyet az Állami Főépítész elfogadott.**

Fentiek alapján a Közgyűlés **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 100/2022. (X. 06.) 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

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. rendelet1 29/A. §-ában foglaltak szerinti partnerségi egyeztetési eljárás is.

A Rendeletnek megfelelő közzététel (közterületen, helyi lapban és honlapon) megtörtént, a településrendezési eszköz tervezetének dokumentációjában foglaltakkal kapcsolatban a 2022. szeptember 19-től 2022. október 04-ig tartó időszakban volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvételi szándékot, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben. Ezen időszak alatt partneri észrevétel nem érkezett.

Fentiek ismeretében a Közgyűlés **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 101/2022. (X. 06.) 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.

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 az Állami Főépítész 2022. október 24. napjára egyeztető tárgyalást hívott össze valamennyi – jogszabály által meghatározott – érintett szerv bevonásával.

A Korm. rendelet¹ 42. § (6) bekezdése szerinti állami főépítési záró szakmai vélemény, melynek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) bekezdése alapján az országos főépítész véleményét is tartalmaznia kell, **a Közgyűlésen szóban kerül ismertetésre.**

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

V.

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 terület jelentős értéket képvisel.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

Jelen módosítás e tekintetben már nem vizsgál, és nem értékeli hatáselemeket, tekintettel arra, hogy a módosítás keretén belül nem változik meg a területfelhasználás rendszere, 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 épített környezeti értékeinek megőrzését célzó állapot fenntartásához.

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 beruházás hosszabb időtávlatban vagy egyáltalán nem valósítható 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, továbbá a megvalósítás (tervezés, területszerzés, kivitelezés) a célmegvalósító feladatkörében és koordinációjával történik.

VI.

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-testülete feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a rendelettervezet elfogadására.

Debrecen, 2022. október 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, 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontja alapján 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 42. § (4) 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, 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 véleményének kikérésével

a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 69. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A Vt-Vk építési övezetek területén terepszint alatti beépítés - a 71. § (10a) bekezdésben meghatározott építési övezet kivételével - az építési hely határain nem nyúlhat túl. A terepszint alatti beépítés mértéke a 2. melléklet 5. pont 5.1. alpontjában foglalt táblázat D oszlopában meghatározott építési övezeti szabályozási határértéknél - zártosított beépítési módban sarok- vagy átmenő telek esetén a 21. § (13) bekezdésben meghatározott kedvezményrel növelt értéknél - legfeljebb a telekméret után számított 20%-al lehet nagyobb, azonban annak legalább 80%-át a főépítmény alatt kell megvalósítani.”

(2) Az R. 69. §-a a következő (11) és (12) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A Vt-Vk építési övezetek területén az 1.1. melléklet szerinti tervlapon jelölt „Közterület, kizárólag közúti úrszelvény feletti épület helye” terület terepszint felett a közúti úrszelvény helybiztosításával építhető be, mely a területtel közvetlenül határos építési telken kialakított építménnyel a telekhatárokon keresztül összekapcsolható és számukra közös bejárat is biztosítható.

(12) A Vt-Vk építési övezetek területén az 1.1. melléklet szerinti tervlapon jelölt „Közterület, kizárólag közút alatti épület helye” terület terepszint alatt közműelemek helybiztosításával építhető be, mely a területtel közvetlenül határos építési telken kialakított építménnyel a telekhatárokon keresztül összekapcsolható és számukra közös bejárat is biztosítható.”

2. §

Az R. 71. §-a a következő (10a) bekezdéssel egészül ki:

„(10a) A Vt-Vk/63 építési övezet területén az építmények alapja vagy terepszint alatti része a magánút vagy közterület alá legfeljebb 14,0 m-en nyúlhat be.”

3. §

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

(2) Az R. 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

4. §

Az R. 45. alcímében, a 70. §-ában és a 73. §-ában a „62” szövegrész helyébe a „63” szöveg lép.

5. §

Ez a rendelet 2022. október 28. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
címzetes főjegyző

Dr. Papp László
polgármester