

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása a Köntösgát sor – Balmazújvárosi út - Csigekert utca – Maros köz – Tőhötöm utca – Bartók Béla út által határolt területet érintően
Iktatószám:	
	TERV-7189/2023
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:	2023.02.16
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	előterjesztés 1. melléklete
	előterjesztés 2. melléklete
	előterjesztés 3. melléklete
	előterjesztés 4. melléklet
	határozati javaslat 1. melléklete
	határozati javaslat 2-9. melléklet
	Rendelettervezet melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I. Előzmények

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat (a továbbiakban: TSZT), valamint a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) **Debrecen, Köntösgát sor – Balmazújvárosi út - Csigekert utca – Maros köz – Tőhőtöm utca – Bartók Béla út 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.) 32. § (4) bekezdése és 41. §-a szerinti **egyszerűsített eljárás keretében lefolytatott véleményezési eljárása** figyelemmel arra, hogy 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 és településszerkezeti terv módosítására még a Korm. rendelet1. VI. Fejezetének eljárási szabályait kell alkalmazni.

Tárgyi módosítás egy nagyobb terjedelmű, a város több területrészét érintő módosítás részeként indult el még 2021 második felében, azonban a jelen módosítás kapcsán az állami főépítész záró szakmai véleményének kikérésére nem került sor, mivel a megadott határidőn túl olyan partneri észrevétel érkezett a Főépítési Irodára, melynek figyelembevétele szakmai szempontból indokolt volt. Erre tekintettel a partnerségi egyeztetésben adott tájékoztatás ismételt lezárását kértük a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottságától.

II. TSZT és HÉSZ módosítás indokolása

A. Részletes indokolás

1. A módosítás célja

A Debrecen, Köntösgát sor menti általános gazdasági területen belül fejlesztést lehetővé tevő szabályozás kialakítása és gazdaságfejlesztéssel összefüggő beruházás megvalósíthatóságának elősegítése a jogos magánérdekekre (szomszédos lakóterület kialakult állapotára) figyelemmel.

2. A TSZT módosítási javaslata, lényegi elemei

Az 1. pontban foglalt célok megvalósítása érdekében módosulnak a fejlesztésekhez köthető területfelhasználási besorolások, valamint a TSZT szöveges munkarészének ábrái és táblázatai. A TSZT kismértékű pontosításáról van szó, amely összesen 672 m² területfelhasználás változást jelent. A TSZT módosuló részeit jelen előterjesztés határozati javaslatának mellékletei tartalmazzák.

3. A HÉSZ módosítási javaslata, lényegi elemei

A Köntösgát sor mentén meglévő, kialakult telephelyi területek találhatóak. Ezen meglévő gazdasági területen belüli fejlesztés megvalósíthatóságának biztosítása érdekében az egyik telephely tulajdonosa kezdeményezte a szintén tulajdonában álló 19343/11 hrsz.-ú magánút művelési ágú ingatlan esetében a közterületi (mellékúthálózat eleme) övezet törlését. Az útterület jelenleg a meglévő telephelyek kiszolgáltatását biztosítja, azonban a közterület esetleges megnyitása esetén nagy forgalmú áthajtóvá válhat a Köntösgát sor és a Szabolcs utca között. A telephelyen belüli forgalom lebonyolítását akadályozná a lakóterületi átmenő forgalommal való keveredés, ezt figyelembe véve kerül törlésre a közterületként történő jelölés. Ennek eredményeként az útterületként szabályozott terület nagyságával nőne a beépítésre szánt terület. A 19307 hrsz.-ú Debrecen, Szabolcs u. 42. szám alatti ingatlanra gépkocsival történő ki- behajtás biztosítása érdekében a 19343/11 hrsz.-ú magánútból egy kisebb terület – mintegy 130 m² – kertvárosias lakóövezetbe kerül.

Fentiek alapján a szabályozás alapelemei és másodlagos elemei módosulnak a tényleges használati jelleghez való igazítás és a korábbi építési jogok biztosítása, elsősorban a tervezett fejlesztést lehetővé tevő szabályozás kialakítása és a meglévő telekszerkezet átalakulását elősegítő beépíthetőség érdekében, az építési telekre vonatkozó szabályozási elemek tekintetében, mint

- a szabályozási vonal, az építési övezet, övezet határa,
- a közúti főhálózat, mellékúthálózat, valamint
- az előkert határa.

A közterület törléséből fakadóan az előkert vonalának módosítására kerül sor, valamint a szomszédos lakó ingatlannal történő telekcseré miatt, amely a lakó ingatlanra gépjárművel való ki- és bejutást biztosítja, az építési övezethatár módosítása valósul meg.

Az útterület törlésével összefüggően az 5% zöldterület pótlására kijelölt telekrészen Kt-Zkk/3 övezetet rögzít a javaslat.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2. § 3a. pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül a településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.

A tervezett módosítás olyan területet érint (mellékúthálózat elemének, azaz a közlekedési területi övezetnek a telephelyi területen belüli közlekedési területként történő rögzítése), mely fenti jogszabályi előírás szerint az általános gazdasági terület építési övezetként kerülne meghatározásra, így beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területbe történő sorolása valósul meg. Az erre vonatkozó – az Étv. 7. § (2) bekezdése és (3) bekezdés e) pontján, valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) és (2) bekezdésén alapuló - közgyűlési döntést (10/2013. (I. 19.) határozat) jelen előterjesztés 4. melléklete tartalmazza.

B.

Előzetes hatásvizsgálat a HÉSZ módosítás tekintetében

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 jelen előterjesztésben meghatározott területre vonatkozóan a fejlesztési elképzelésekre figyelemmel került elkészítésre a módosítási javaslat. 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.

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 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 a Közgyűlés **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága** a jelen előterjesztésben foglalt módosítást tekintve az **52/2021. (XII. 08.) 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.

2.

Partnerségi egyeztetési eljárás

A településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelet (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, mely közzététel mellékletét képező településrendezési eszközök tervezetének dokumentációjában foglaltakkal kapcsolatban **2021. október 25-től 2021. november 9-ig** tartó időszakban volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvételi szándékot, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben. **Ezen időszak alatt partneri észrevétel tárgyi ügy kapcsán nem érkezett.**

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

Fentiek ismeretében a Közgyűlés **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága** az **53/2021. (XII. 08.) 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.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a megadott határidőn túl olyan partneri észrevétel érkezett a Főépítési Irodára, melynek figyelembevétele szakmai szempontból indokolt volt. **A határidőn túl érkezett partneri észrevétel és az azzal kapcsolatos főépítési kiértékelést, valamint a településrendezési eszközök módosítására adott tájékoztatásunkat alapul véve a partnerségi egyeztetés és a véleményezési szakasz lezárásáról a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága - ismételten – a 123/2022. (XI. 16.) KVFB határozatában döntött, melyben a Főépítési Iroda partnerségi egyeztetés keretében adott tájékoztatását elfogadta.**

3.

Államigazgatási egyeztetési eljárás

A Korm. rendeletl. 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 eszköz kézhezvételétől számított 15 napon belül adhattak írásos véleményt.

A Korm. rendeletl. 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.

A Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pont 2.14. alpontja 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 ismertettük a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottságával, mely az **53/2021. (XII. 08.) KVFB határozatban döntött az államigazgatási szervektől és az érintett területi és települési önkormányzatoktól beérkezett véleményekről.** A Rendelet 4. § (5) bekezdése alapján a döntés közzététele megtörtént.

4.

Állami főépítész záró szakmai véleménye

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

A módosítás kapcsán az Országos Főépítész véleményét is meg kellett kérni, melynek eredményeként az ÉBM-TKF72/463/2/2022. iktatószámú véleményében **az Országos Főépítész nem támogatta a településrendezési eszközök módosítását.** Ezen döntésre figyelemmel nem volt kiadható a záró szakmai vélemény. Az Országos Főépítész véleményében foglaltakra alapozva az **Állami Főépítész** a HB/14-ÁF/01259-6 iktatószámú véleményében **hiánypótlási felhívást küldött** irodánk részére, melyben az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglalt kötelezettségnek eleget tevő **közgyűlési döntést kérte,** valamint az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja alapján a **biológiai aktivitásérték számítás** szükségességére hívta fel a figyelmet.

A hiánypótlási felhívásban meghatározott döntést a Közgyűlés a 10/2023. (I. 19.) határozatában (előterjesztés 4. melléklete) meghozta, emellett a biológiai aktivitásérték számítással együtt a korábbi

záró szakmai véleménykérő dokumentáció is kiegészítésre került és hiánypótlás teljesítésére figyelemmel **ismételten megkértük a TSZT és HÉSZ módosításával összefüggésben a záró szakmai véleményt.**

Tájékoztatam a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Korm. rendelet1. 40. § (6) bekezdése szerint az **Állami Főépítész záró szakmai véleményét HB/14-ÁF/00093-3/2023. iktatószámon megadta.** A záró szakmai vélemény a jelen előterjesztés 3. mellékletét képezi.

Tájékoztatam 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. napon léptethető hatályba.**

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a rendelettervezet elfogadására.

Debrecen, 2023. február 16.

Gábor István
főépítész

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése, valamint a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (2) bekezdése alapján, figyelemmel a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakra

1./ 2023. március 10. 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) leírásának

ba) 3. ábráját a 2. melléklet szerint,

bb) 9. ábráját a 3. melléklet szerint,

c) Változások – Beavatkozások és ütemezések részének

ca) 52. ábráját a 4. melléklet szerint,

cb) 26. táblázatát az 5. melléklet szerint,

cc) 30. táblázatát a 6. melléklet szerint,

cd) 63. ábráját a 7. melléklet szerint,

ce) 68. ábráját a 8. melléklet szerint,

d) területi mérleg részének 35. táblázatát a 9. melléklet szerint.

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

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása **minősített** többséget igényel.

Debrecen, 2023. február 16.

Gábor István
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
.../2023. (...) önkormányzati rendelete

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

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 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 41. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei 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 Vármegye Önkormányzata, honvédelmiért felelős miniszter, Hajdú-Bihar Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei 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 Vármegyei 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. §

(1) Ez a rendelet 2023. március 10. napján lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Dr. Szekeres Antal
címmzetes főjegyző

Dr. Papp László
polgármester