

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása a Debrecen, Tűztövis utca és Harangvirág utca menti területet érintően
Iktatószám:	
	TERV-1368/2025
Ügyintéző:	
	Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Sziki Gyula
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2025.04.23
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Eloterjesztes 1. melleklete
	Eloterjesztes 2. melleklete
	Rendelettervezet
	Rendelettervezet 1. melleklet
	Rendelettervezet 2. melleklet

Tisztelt Közgyűlés!

**I.
Előzmények**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy befejeződött a **Debrecen, Acsádi út – 02332/4 hrsz-ú csatorna – 02332/11 hrsz-ú csatorna és dűlőút – 02332/24 hrsz-ú csatorna – 02329 hrsz-ú csatorna és dűlőút által határolt területre** vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása, melyhez kapcsolódó egyeztetési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. §-a szerinti **egyszerűsített eljárás keretében került lefolytatásra.**

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése szerint a településrendezési eszköz módosításával összefüggő együttes döntések meghozatalára a Közgyűlés 102/2023. (V. 25.) határozata 1./ pont b) alpontjával került sor.

A tervezett változás Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) módosítását nem teszi szükségessé.

A tervezett módosítás a Huszti-lakópark területén a 02332/126 és a 02332/128 hrsz-ú ingatlanokat érinti: a 02332/126 hrsz-ú telek egy része közparkból (Kt-Zkk/1) kertvárosias lakóterületbe (Lke-L/AI alapellátást biztosító) kerül átsorolásra, valamint a 02332/128 hrsz-ú ingatlanon elhelyezhető rendeltetések köre kerül kiegészítésre a lakó rendeltetéssel és a lakás földszinten történő elhelyezésének tiltásával.

	hatályos HÉSZ alapján	HÉSZ tervezete szerint
02332/126 hrsz.-ú ingatlan	Kt-Zkk/1 jelű övezet	Kt-Zkk/1 jelű övezet és az újonnan bevezetésre kerülő Lke-L/AI10 jelű építési övezet
	Beépítési határértékek (Kt-Zkk/1): a) a kialakítható telek legkisebb területe: 1000 m ² b) beépítettség: 0 % c) épületmagaság: 0 m d) zöldfelület mértéke: 60 %	Beépítési határértékek (Lke-L/AI10): a) a kialakítható telek legkisebb területe: 900 m ² b) beépítésmód: szabadonálló c) beépítettség: max. 30 % d) épületmagasság: max. 6,0 m e) zöldfelület mértéke: min. 50 % f) szintterületi szorzó: 0,60
	Teljes területe (2994 m ²) Kt-Zkk/1 jelű közkert övezetben rögzítve	2094 m ² továbbra is Kt-Zkk/1 jelű közkert övezet marad, 900 m ² Lke-L/AI10 jelű alapellátást biztosító kertvárosias lakóterületként kerül rögzítésre.
	Elhelyezhető építmények köre a Kt-Zkk/1 jelű övezetben: a) kereskedelmi rendeltetések közül vendéglátó rendeltetést tartalmazó épületek, b) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények, c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,	Elhelyezhető rendeltetések köre az új Lke-L/AI10 jelű építési övezetben: a) lakó (földszint kivételével) b) igazgatási, iroda, c) kereskedelmi, szolgáltató

	d) terület fenntartásához szükséges építmények, e) nyilvános illemhelyek, f) a parkolás építményei és g) épülethez kapcsolódó, akadálymentesítést szolgáló liftek, rámpák	
	Közművesítésre vonatkozó általános előírások.	Az új Lke-L/AI10 építési övezet területén a közüzemi szolgáltatás kiépítéséig egyedi módon is teljesíthető a vízellátás, különösen magán vízvezetékkel vagy ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kúttal. (A Husztikert lakóparkra vonatkozó közműelőírással megegyezően)
02332/128 ingatlan	Lke-L/AI3 jelű építési övezet	új Lke-L/AI11 jelű építési övezet
	Beépítési határértékek (Lke-L/AI3): a) a kialakítható telek legkisebb területe: 1100 m ² b) beépítésmód: szabadonálló c) beépítettség: max. 40 % d) épületmagasság: max. 7,5 m e) zöldfelület mértéke: min. 40 % f) szintterületi szorzó: 0,80	Beépítési határértékek: a) a kialakítható telek legkisebb területe: 1400 m ² b) beépítésmód: szabadonálló c) beépítettség: max. 40 % d) épületmagasság: max. 7,5 m e) zöldfelület mértéke: min. 40 % f) szintterületi szorzó: 0,80
	Elhelyezhető rendeltetések köre az Lke-L/AI3 jelű építési övezetben: a) igazgatási, iroda, b) kereskedelmi, szolgáltató, c) legfeljebb 16 vendégszobával rendelkező szállás jellegű	Elhelyezhető rendeltetések köre az új Lke-L/AI11 jelű építési övezetben: a) lakó (földszint kivételével) b) igazgatási, iroda, c) kereskedelmi, szolgáltató
	Az Lke-L/AI3 építési övezet területén a közüzemi szolgáltatás kiépítéséig egyedi módon is teljesíthető a vízellátás, különösen magán vízvezetékkel vagy ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kúttal.	Az Lke-L/AI11 építési övezet területén a közüzemi szolgáltatás kiépítéséig egyedi módon is teljesíthető a vízellátás, különösen magán vízvezetékkel vagy ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kúttal.

II. HÉSZ módosítás

A) Részletes indokolás

A rendelettervezet 1. §-a a HÉSZ 51. §-át módosítja úgy, hogy

- (1) bekezdése az 51. § (11) bekezdése helyébe lépő rendelkezéssel meghatározza az újonnan bevezetésre kerülő Lke-L/AI10 és Lke-L/AI11 jelű építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések körét,
- (2) bekezdése új (12) és (13) bekezdéssel egészíti ki azt
 - egyrészt annak érdekében, hogy kizárja az Lke-L/AI10 és Lke-L/AI11 jelű építési övezetek területén a földszinten a lakó rendeltetés elhelyezését,

- másrészt azért, hogy az Lke-L/AI3 jelű építési övezet mellett az előzőekben megjelölt új építési övezetekben a közüzemi szolgáltatás kiépítéséig egyedi módon is teljesíthető legyen a vízellátás, különösen magán vízvezetékekkel vagy ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kúttal.

A rendelettervezet 2. §-a a HÉSZ mellékleteit módosítja az alábbiak szerint:

A szabályozási terv – 1.1. melléklet Jellemzően beépítésre szánt területek tervlapjai tekintetében a 02332/126 hrsz.-ú ingatlan esetében, annak 900 m² nagyságú területén új Lke-L/AI10 jelű építési övezet kerül rögzítésre a Kt-Zkk/1 jelű közkert övezet egyidejű törlésével. A 02332/126 hrsz.-ú ingatlan fennmaradó területe Kt-Zkk/1 jelű közkert övezet marad.

A 02332/128 hrsz.-ú ingatlan esetében az Lke-L/AI3 jelű építési övezet helyett új Lke-L/AI11 jelű építési övezet kerül rögzítésre.

A szabályozási terv 2. mellékletének módosítására az új Lke-L/AI10 és Lke-L/AI11 jelű építési övezeti kódok bevezetése okán kerül sor a rendelettervezet 2. mellékletében foglalt szabályozási határértékekkel.

A rendelettervezet 3. §-a hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

B) Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 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 területekre vonatkozóan az önkormányzati igényekre 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 településrendezési eszköz módosítása kapcsán 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 HÉSZ módosítás elfogadásának elmaradása esetén az érintett területen (építési övezetben) tervezett beruházás, illetve fejlesztési elképzelés nem valósítható meg, mely negatív módon befolyásolhatja a városfejlesztési célkitűzéseket. Az érintett területen történő módosítás elősegíti a keleti városrész alapintézményi ellátottságának bővítését.

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

A módosított településrendezési eszköz alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek megváltoztatásával. A módosítást követően a HÉSZ végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adóttak.

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 eljárás lefolytatásra került.

A környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésével kapcsolatos eljárás során **a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda** (a továbbiakban: Állami Főépítész) a HB/14-ÁF/00010-2/2024. ügyiratszámú véleményében a tárgyi módosítással szemben **ellenvéleményt fogalmazott meg és** a Korm. rendelet1 62. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a Korm. rendelet1 2. mellékletében foglalt tartalommal **kérte az épített környezetre vonatkozóan a környezeti vizsgálat lefolytatását.**

A Korm. rendelet1 5. § (1) bekezdése értelmében, ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel, melyre tekintettel 2025. január 17. napján **megbeszélés megtartására került sor. A megbeszélés eredményeként az Állami Főépítész eltekintett** a környezeti értékelés munkarész elkészítésétől, illetve az azzal összefüggő **környezeti vizsgálat lefolytatásától.**

Fentiek alapján a Közgyűlés **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága 7/2025. (II. 12.) 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 Korm. rendelet1 62. § (1) bekezdés értelmében a településtervet a polgármester az elfogadás előtt az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) felületen egyeztetési eljárásban a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) is véleményeztetni.

A Korm. rendelet1 65. §-a és a 68. §-a alapján a partnerségi egyeztetés lefolytatásra került.

A partnerségi egyeztetési eljárással kapcsolatos közzététel (E-TÉR felületen, közterületi hirdetőfelületen és az önkormányzati honlapon) megtörtént.

A módosítás esetében partneri vélemény, észrevétel, javaslat a megadott határidőn belül nem érkezett.

Fentiek ismeretében a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a **91/2024. (IX. 18.) KVFB határozattal** elfogadta a partnerségi egyeztetés keretében adott főépítési tájékoztatást, mely szerint a partnerek részéről vélemény, észrevétel nem érkezett.

Az E-TÉR felületre a Korm. rendelet1 szerinti dokumentum feltöltésre került.

3. Állami főépítész záró szakmai véleménye

A Korm. rendelet1 szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás során keletkező iratanyagot, valamint a településrendezési eszköz módosítása véglegesített tervezetét záró szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal részére.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Korm. rendelet1 68. § (2) bekezdés d) pontja szerint az **Állami Főépítész záró szakmai véleményét HB/14-ÁF/00007-27/2025. ügyiratszámom megadta.** A záró szakmai vélemény a jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a rendelettervezet elfogadására.

Debrecen, 2025. április 17.

Gábor István
főépítész