

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása a Debrecen, Faraktár utca menti területet érintően
Iktatószám:	
	TERV-2141/2024
Ügyintéző:	
	Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István főépítész, Sziki Gyula a Főépítési Iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.10.17
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Rendelettervezet
	Rendelettervezet 1. melléklet: HÉSZ 1.1. melléklete tervlapjának módosítása
	az előterjesztés 1. melléklete: 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet kivonata
	az előterjesztés 2. melléklete: HB/14-ÁF/00010-50/2024. számú záró szakmai vélemény

Tisztelt Közgyűlés!

I. Előzmények

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy befejeződött a Debrecen, Faraktár utca – 1300/12 hrsz.-ú út – 1301/26 hrsz.-ú vasúti terület – Ruyter utca – Szenci Molnár Albert utca – 1304 hrsz.-ú vasúti terület – Szenci Molnár Albert utca 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 véleményezési 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. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint **egyszerűsített eljárás keretében került lefolytatásra.**

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése szerint a településrendezési eszköz módosításával összefüggő együttes döntések meghozatalára a Közgyűlés **209/2023. (IX. 28.) határozata 1./ pont c) alpontjával** került sor.

A tervezett módosítás Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott településrendezési eszközt nem érinti.

A Vt-Hk-M/4 jelű építési övezetre vonatkozó hatályos és a tervezett szabályozást az alábbi táblázat mutatja be.

	A hatályos HÉSZ alapján	A HÉSZ tervezet alapján
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	50	60
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	30	30
Elhelyezhető rendeltetések köre	kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás, igazgatási, iroda, sport és lakó elektromos töltőállomás	kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás, igazgatási, iroda, sport és lakó elektromos töltőállomás önálló üzemanyagöltő állomás
Tetőkert létesítésére vonatkozó előírás	-	a kialakítandó tetőkert mértéke legalább a telek területének 50 %-a azzal, hogy annak minimális földtakarása 41 cm
Növényfuttató tartószerkezet létesíthetőségére vonatkozó előírás	-	az épülethez is rögzíthető módon, védelmi céllal létesíthetővé válik

II.

A) Részletes indokolás

A rendelettervezet 1. § -a a HÉSZ 24. § (2) bekezdésének előírását – mely meghatározza azokat az építési övezeteket, amelyekben önálló rendeltetesként közforgalmú üzemanyagtöltő állomás elhelyezhető – egészíti ki a Vt-Hk-M/4 jelű építési övezettel.

A rendelettervezet 2. § -a a HÉSZ 68. § (6) bekezdésének előírását egészíti ki úgy, hogy a konkrét építési övezeti előírások alapján lehetőség legyen üzemanyagtöltő állomás elhelyezésére a Vt-Hk építési övezetekben is.

A rendelettervezet 3. § -a alapján a HÉSZ 75. §-a kiegészül a (9) bekezdéssel, mely lehetővé teszi a Vt-Hk-M/4 jelű építési övezetben elektromos töltőállomás és üzemanyagtöltő állomás elhelyezését, valamint meghatározza a kialakítandó tetőkert méretére és a védelmi céllal létesítendő növényfuttató tartószerkezetre vonatkozó előírásokat.

A rendelettervezet 4. §-a a szabályozási terv – 1.1. melléklet Jellemzően beépítésre szánt területek tervlapjának módosításáról rendelkezik úgy, hogy Debrecen, Faraktár utcai 1300/13 hrsz.-ú ingatlanról a műemlék telke jelölés törlésre kerül, tekintettel arra, hogy ezen ingatlan műemléki védettségét az egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, illetve műemléki védettségének megszüntetéséről, valamint védettségének módosításáról szóló 8/2022. (IV. 29.) MvM rendelet 11. §-a megszüntette.

A rendelettervezet 5. §-a szövegcsere módosítást tartalmaz a Vt-Hk-M/4 jelű építési övezet szabályozási határértékei közül a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének a módosítása érdekében, melynek alapján az a jelenleg hatályos 50 %-ról 60 %-ra növekszik.

A rendelettervezet 6. § -a hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

B.) Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a (a továbbiakban: Jat.) 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 HÉSZ módosítása a fejlesztői igényekre figyelemmel került elkészítésre. 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 a tervezett beruházás, a helyi központ kialakítása, hosszabb időtávlatban vagy egyáltalán nem valósítható meg.

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 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.

A véleményezési eljárás során a környezeti vizsgálatkal kapcsolatban a **Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda** (a továbbiakban: Állami Főépítész) a HB/14-ÁF/00010-2/2024. ügyiratszámú véleményében **az egyes területek szabályozási javaslatával szemben ellenvéleményt fogalmazott** meg és a Korm. rendelet1 62. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a Korm. rendelet1 2. mellékletében foglalt tartalommal **kérte az épített környezeti vizsgálat lefolytatását.**

A Főépítési Iroda a **szükséges épített környezeti értékelési dokumentációt elkészítette** és az épített környezetre vonatkozóan a környezeti vizsgálatot 2023. decemberben lefolytatta, majd a dokumentációt az Állami Főépítész által kért kiegészítésekkel 2024. áprilisban megküldtük részére. A kiegészített dokumentációban foglaltakat a Faraktár utca menti területre vonatkozóan **az Állami Főépítész elfogadta, további ellenvéleménnyel nem élt.**

Fentiek alapján a Közgyűlés **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a módosítás esetében az 56/2024. (VI. 19.) KVFB határozatában foglaltak szerint** a környezeti értékelési dokumentáció tartalmát megismerte, az abban foglaltakkal egyetértett és döntött az eljárás folytatásáról a tárgyi területet érintően.

A Korm. rendelet2 5. § (2) bekezdése alapján **a döntés közzététele megtörtént.**

2. Partnerségi egyeztetési eljárás

A Korm. rendelet 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 véleményezteteti.

A Korm. rendelet 65. §-a és 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 módosítások esetében írásos partneri észrevétel, javaslat az arra nyitva álló határidőn belül nem érkezett.

Fentiek ismeretében a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága az **77/2024. (VIII. 28.) KVFB határozattal** elfogadta a partnerségi egyeztetés keretében adott főépítési tájékoztatását, mely szerint a partnerek részéről vélemény, észrevétel nem érkezett.

3. Állami főépítész záró szakmai véleménye

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

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontja szerint az **Állami Főépítész záró szakmai véleményét HB/14-ÁF/00010-50/2024. ügyiratszám**on megadta. A záró szakmai vélemény a jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a rendelettervezet elfogadására.

Debrecen, 2024. október 17.

Gábor István
főépítész