

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Dr. Papp László polgármester
Tárgy:	
	Változtatási tilalom előírásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása
Iktatószám:	
	TERV-159080/2025
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Sass Ádám Lehel
Feladatot jelent:	
	Dr. Barcsa Lajos alpolgármester, Gábor István főépítész, Sziki Gyula a Főépítész iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Közygűlés
Törvényességi véleményezés ideje:	2025.03.27
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Előterjesztés melléklete: a változtatási tilalommal érintett területek szabályozási tervi kivonatai

Tisztelt Közgyűlés!

I. Előzmények

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a Magyar Állam képviseletében eljáró Építési és Közlekedési Minisztériummal együttműködésben részt vesz a Debrecen, Keleti elkerülő 47. sz. főút és a 354. sz. főút közötti szakasza nyomvonalának kijelölésében. Az erre vonatkozó döntéselőkészítő tanulmány az új utat elsődlegesen beépítésre nem szánt területeken vezeti, de a közúti csomópontokban beépítésre szánt ingatlanokat is érint. Az elkerülő út nyomvonalának és egy közúti üzemi telephely biztosításához szükséges a jelenlegi beépítési szabályok felülvizsgálata.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 78. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel településtervezési szerződés jött létre az Önkormányzat és a KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság, mint Tervező között Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott településszerkezeti tervének (a továbbiakban: TSZT) és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII.28.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: HÉSZ)

- a) a 02062/8 és 02062/12 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítására, melyek a Debrecen, 48. sz. főút – Gyűszűvirág utca (hrsz.: 02063) – 02062/4 hrsz.-ú erdőterület,
- b) a 02369/74, 02369/76, 02369/77, 02369/87 és a 02369/88 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítására, melyek Debrecen külterületén, a 471. sz. főút – Bagoly utca (hrsz.: 02366/2) – Sámsonszéli utca (02360 hrsz.) – Sámsonkert utcák (hrsz.: 02370) által határolt területen belül helyezkednek el.

A HÉSZ és a TSZT módosítás célja a közúti üzemi telephely kialakításának területbiztosítása, valamint a csomópontok szabályozási feltételeihez szükséges építési előírások meghatározása és közterületek kijelölése.

A Méptv. 86. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak szerint a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő a helyi építési szabályzat készítésének időszakára a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre.

A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

A Méptv. ezen rendelkezései alapján jelen előterjesztés keretében **javasolom a 02369/74, 02369/76, 02369/77, 02369/87 és a 02369/88 hrsz.-ú, továbbá a 02062/12 és 02062/8 hrsz.-ú a ingatlanokra a változtatási tilalom előírását** annak érdekében, hogy az adott terület beépítésével kapcsolatos feltételrendszer kialakulásáig biztosítsa a kérdéses terület védelmét.

A változtatási tilalommal érintett területeket az előterjesztés mellékleteként csatolt szabályozási terv kivonatok mutatják be.

A Méptv. 85. § (4) bekezdése alapján a **változtatási tilalom nem terjed ki:**

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,

- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- e) a honvédelmi és katonai célú területre, és
- f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

A Méptv. 86. § (4) bekezdése szerint a **változtatási tilalom alá eső területen** - a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével - **telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.**

II. Indokolás a rendelettervezethez

A) Részletes indokolás

A rendelettervezet 1. §-a változtatási tilalmat ír elő debreceni 02062/8, 02062/12, 02369/74, 02369/76, 02369/77, 02369/87 és a 02369/88 hrsz.-ú ingatlanok területére.

A változtatási tilalommal érintett területeket érintően az Önkormányzat településtervezési szerződést kötött a TSZT és a HÉSZ módosításának előkészítésére. A településrendezési eszközök módosításának célja

- a) a 02062/8 és 02062/12 hrsz.-ú ingatlanokon a meglévő gazdasági telephelyek területére tervezett keleti elkerülőút és a 48. sz. főút közötti külön szintű csomópont kialakítása,
- b) a 02369/74, 02369/76, 02369/77, 02369/87 és a 02369/88 hrsz.-ú ingatlanokon, mint mezőgazdasági területeken a tervezett keleti (külső) elkerülőút közötti üzemi telephely kialakítás építési feltételeinek biztosítása.

A rendelettervezet 2.§- a hatályba léptető rendelkezést tartalmaz, mely a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 7.§ (2) bekezdésére figyelemmel került meghatározásra a rendelettervezet [1] preambulumbekkezdésében meghatározott célra tekintettel.

B) Előzetes hatásvizsgálat

A Jat. 17. § (1) bekezdése értelmében a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

A rendeletalkotás várható következményeiről az előzetes hatásvizsgálat tükrében az alábbi tájékoztatást adom.

A rendeletalkotás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A rendelet megalkotása összhangban áll az Önkormányzat érdekével, a településrendezési eszközök módosításának elkészíttetéséhez szükséges fedezet az Önkormányzat éves költségvetésében rendelkezésre áll.

b) környezeti és egészségügyi következményei:

A rendeletalkotás környezeti és egészségügyi következményekkel nem jár.

c) A rendelet megalkotásának **adminisztratív terheket befolyásoló hatása** nincs.

d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

A változtatási tilalom előírása nélkül a területen nem kívánatos, lakóterületeket, gazdasági területeket érintő környezetterhelés jelenhet meg.

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

A rendelet 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 rendelet 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.**

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a rendelettervezet elfogadására.

D e b r e c e n, 2025. március 26.

Dr. Papp László
polgármester

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

.../2025. (III. 27.) önkormányzati rendelete

változtatási tilalom előírásáról

[1] E rendelet célja, hogy változtatási tilalommal biztosítsa a debreceni 02062/12, 02062/8, 02369/74, 02369/76, 02369/77, 02369/87 és a 02369/88 hrsz.-ú ingatlanok védelmét a 47. sz főút és a 354. sz. főút között tervezett keleti elkerülőút csomópontjai, valamint közúti üzemi telephely kialakítása építési feltételeinek a településrendezési eszközökben történő meghatározásáig.

[2] Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, továbbá a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Változtatási tilalom alatt áll a debreceni 02062/8 és 02062/12 hrsz.-ú, valamint a 02369/74, 02369/76, 02369/77, 02369/87 és a 02369/88 hrsz.-ú ingatlanok területe.

2. §

Ez a rendelet 2025. március 27. napján 10.00 órakor lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
címzetes főjegyző

Dr. Papp László
polgármester