

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításával összefüggő döntések meghozatala
Iktatószám:	
	TERV-/2024
Ügyintéző:	
	Szatmári Zsófia, Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.11.21
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Az eloterjesztes melleklete
	Az I. VII. hatarozati javaslat melleklete

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Jelen előterjesztés Debrecen Megyei Jogú Város Helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását megalapozó, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése szerinti döntés meghozatalára irányul az alábbiak szerint.

- a) A Debreceni Egyetem kérelme alapján a város északnyugati városrészén található Debrecen, Akadémiakert utca 3. szám alatti 19552 hrsz.-ú telek megoszthatósága érdekében a kialakítható telek legkisebb területének csökkentése javasolt.
- b) A Debrecen, Alabárd utca és Körösi Csoma Sándor utca kereszteződésében található 33369/11 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozási vonal korrekciója szükséges a meglévő épülethez igazítva a telekalakítás végrehajthatósága érdekében, a Főépítési Irodára benyújtott felmérési terv alapján..
- c) A Liget lakópark területén található 19384/112 és 19384/130 hrsz.-ú ingatlanokat érintően az építési övezet határának és az építési hely jelölésnek a pontosítása szükséges a telek hasznosíthatósága érdekében, a Főépítési Irodára benyújtott felmérési terv alapján.
- d) A Fonatos utca 6. és 8. szám alatti, 6945 és 6944 hrsz.-ú ingatlanok esetében az építési övezeti határvonal követi az ingatlannyilvántartásban rögzített telekhatár „ugrását”, azonban a tényleges telekhasználat a „kiegyenesített telekhatár” alapján rögzült a valóságban. A telektulajdonosok szeretnék jogszerűvé tenni a már 1999. óta fennálló állapotot (az egyik telek egy részének megvásárlása után a másik telekhez csatolással), azonban a hatályos HÉSZ-ben rögzített építési övezeti határvonal ezt nem teszi lehetővé.
- e) A HÉSZ a Debrecen, Mester utca 20. szám alatti 8105 hrsz.-ú ingatlanra (Mester utca - Nagy Imre utcai saroktelek) és a Bethlen utca 14-16. szám alatti 8267 és 8270 hrsz.-ú ingatlanra (Bethlen utca - Jókai utcai saroktelek) 5,5 méteres mértékben rögzíti az utcai párkánymagasság értékét, melynek törlése javasolt figyelemmel arra, hogy a 8104/1 és 8105 hrsz.-ú ingatlanokra a fejlesztő részéről olyan építészeti koncepcióterv került kidolgozásra, amely garanciát nyújt a Kiskörút mentén elvárható építészeti minőségre ezen előírások hiányában is.
- f) A fejlesztő a Faraktár utca menti területre előírt tetőkert mértékére vonatkozóan kérte a HÉSZ módosítását annak érdekében, hogy a kötelezően kialakítandó legalább 41 cm termőrétegű tetőkert mértéke ne a telekméret, hanem a telek beépített területének 50%-aként kerüljön meghatározásra úgy, hogy az építési övezetre előírt kötelező zöldfelületi érték nem változik.
- g) A közforgalom elől el nem zárt magánutak esetében a kiszolgálóutak szélességére vonatkozó előírás felülvizsgálata szükséges, megkülönböztetve a belterületen és külterületen történő magánutak szabályát, tekintettel arra, hogy HÉSZ 13.§ (3) bekezdés a) pontja egységesen 12 métert rögzít, mely a külterületeken nem indokolt.
- h) A HÉSZ 58. § (3) bekezdéséből indokolt törölni a Bánk és Pallag területére rögzített azon előírást, mely szerint az épület és a közterület között kialakult területen és az utcai telekhatáron utcai kerítés nem építhető, tekintettel arra, hogy a területen már kialakult, kerítéssel megépült telkek találhatók.

A módosítások bemutatását az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

A tervezett módosítások a **Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozatot** (a továbbiakban: TSZT) **nem érintik.**

II.

A településrendezési eszköz (HÉSZ) módosításával és az ahhoz kapcsolódó véleményezési eljárás lefolytatásával összefüggő döntés

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a **településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének**

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását,
- tartalmazó döntése alapozza meg.

Fentiekben rögzített előírásra figyelemmel az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést.

II/1.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés **a) pontja tekintetében** a Közgyűlésnek az előterjesztés I. pontjában rögzítettekre figyelemmel meg kell hoznia a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatos döntéseket a határozati javaslatokban foglaltak szerint.

II/2.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés **b) pontjában** foglaltakra figyelemmel új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Közgyűlésnek döntenie kell az Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről.

Jelen előterjesztés I. pontjában foglalt módosítások esetében **nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület**, az erre vonatkozó **Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása nem szükséges**.

II/3.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés **c) pontjában** foglaltakra figyelemmel, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról is döntenie kell a Közgyűlésnek.

Jelen előterjesztés I. pontjában foglalt módosítások esetében **nem indokolt** a **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás**.

II/4.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése **d) pontja tekintetében** a településrendezési eszköz módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait a Korm. rendelet tartalmazza. A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a településterv (amely alatt ezen előterjesztésben a településrendezési eszközöket kell érteni), valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, a településtervet **alátámasztó javaslat** készíti elő.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

Ugyanezen § (5) bekezdés a) pontja szerint **a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat** - ideértve a nem a Korm. rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is - a szerzői jogi szabályok betartása mellett **felhasználható a településterv** készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében

- figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire - **aktualizálni kell.**

Tájékoztatam a Tisztelt Közgyűlést, hogy a **TSZT-hez, és a HÉSZ-hez is készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész.** Tekintettel arra, hogy ezen dokumentumok **a jelen előterjesztésben meghatározott módosítási javaslatokhoz képest hét éven belül készültek el,** a Korm. rendelet 7. § (5) és (7) bekezdése értelmében azok a településrendezési eszköz módosításánál felhasználhatóak, **azonban az aktualizálásuk indokolt.**

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése előírja, hogy **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát és felhasználhatóságát a települési önkormányzati főépítész vagy egyetértésével a településtervező határozza meg a Korm. rendelet szabályai szerint a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

A jelen előterjesztésben foglalt területrészeket érintő megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a határozati javaslatok mellékletei határozzák meg.

Tájékoztatam a Tisztelt Közgyűlést, hogy a hatályos településrendezési eszköz a www.debrecen.hu oldalon megtekinthető.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslatok megtárgyalására és elfogadására.

I. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján

1./ módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Akadémiakert utca 3. szám alatti 19552 hrsz.-ú ingatlan kapcsán a kialakítható telek legkisebb területének mértékének csökkentésével a telek megoszthatósága érdekében.

2./ A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területrészeket.

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítést az 1./ pontban meghatározott területre vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal
Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2024. november 21.

Gábor István
főépítész

II. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 69. § (1) bekezdés c) pont ca) alpontja alapján

1./ módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Alabárd utca és Körösi Csoma Sándor utca kereszteződésében található 33369/11 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozási vonal korrekciója érdekében.

2./ A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területrészeket.

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítész feljegyzést a melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott területre vonatkozó településrendezési eszköz rövid eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2024. november 21.

Gábor István
főépítész

III. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján

1./ módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Liget lakópark területén található 19384/112 és 19384/130 hrsz-ú ingatlanokat érintően az építési övezet határának és az építési hely jelölésnek a pontosítása érdekében.

2./ A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területrészeket.

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítést az 1./ pontban meghatározott területre vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2024. november 21.

Gábor István
főépítész

IV. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján

1./ módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Fonatos utca 6. és 8. szám alatti, 6945 és 6944 hrsz-ú ingatlanokat érintően az építési övezet határának pontosítása érdekében.

2./ A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területe részeket.

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítész feljegyzést a melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítést az 1./ pontban meghatározott területre vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2024. november 21.

Gábor István
főépítész

V. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján

1./ módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Mester utca 20. szám alatti 8105 hrsz-ú, és a Bethlen utca 14-16. szám alatti, 8267 és 8270 hrsz-ú ingatlanokat érintően az utcai párkánymagasság jelölés törlése érdekében.

2./ A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területrészeket.

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítést az 1./ pontban meghatározott területre vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal
Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2024. november 21.

Gábor István
főépítész

VI. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján

1./ módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Faraktár utca menti területen a tetőkert mértékére vonatkozó előírás pontosítása érdekében.

2./ A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területszerveket.

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítész feljegyzést a melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott területre vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2024. november 21.

Gábor István
főépítész

VII. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 69.§ (1) bekezdés d) pontja alapján

1./ módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet

- a) magánút szélességére vonatkozó előírás és
- b) Bánk és Pallag területén a „Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal” jelölésére vonatkozó előírás

pontosítása érdekében.

2./ A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területrészeket.

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott területre vonatkozó településrendezési eszköz rövid eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2024. november

Gábor István
főépítész