

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása a Debrecen, Csengő utca – Alkotmány utca – Hajnal utca által határolt területet érintően
Iktatószám:	
	TERV-260977/2022
Ügyintéző:	
	Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester  Dr. Barcsa Lajos alpolgármester  Sziki Gyula irodavezető  részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.10.20
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Havasi Bianka

Mellékletek:	
	<a href="#">előterjesztés 1. melléklete</a>
	<a href="#">előterjesztés 2. melléklete</a>
	<a href="#">előterjesztés 3. melléklete</a>
	<a href="#">rendelettervezet melléklete</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

### I.

Befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) **Debrecen, Csengő utca – Alkotmány utca – Hajnal utca 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.) 41. § szerinti **egyszerűsített eljárás keretében lefolytatott véleményezési eljárása**.

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 módosítására még a Korm. rendelet1. szabályait kell alkalmazni.

#### 1. A módosítás célja

Jelen módosítás célja a fejlesztéssel érintett terület adottságaihoz a hatályos jogi környezet figyelembevételével leginkább illeszkedő, elsősorban minőségi fejlesztéseket lehetővé tevő szabályozás kialakítása és a korábbi, rendeltetésre vonatkozó előírások visszaállítása.

A város teljes közigazgatási területére elkészült és jóváhagyott településrendezési eszköz módosítása a beruházói fejlesztés megvalósíthatóságának megalapozása érdekében indokolt.

#### 2. A HÉSZ módosítási javaslata, lényegi elemei

A Főépítési Irodához beérkezett beruházói igényekre figyelemmel az előterjesztéssel érintett ingatlan vonatkozásában a módosítás elsősorban a minőségi fejlesztéseket lehetővé tevő szabályozás kialakítása érdekében szükséges, melyre figyelemmel az építési övezet jele Vi-Sz/4 építési övezet helyett Vi-Z/9 építési övezetre változik.

A HÉSZ 2. melléklet 6. pontjában foglalt táblázat 6.1. alpontja alapján a területrészt esetében javasolt Vi-Z/9 építési övezetre az alábbi szabályozási határértékek vonatkoznak:

	Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)		
10.	Vi-Z/9	10000	zárt sorú	60	-	25,0	30	5,00

### II.

#### 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 az Önkormányzat Közgyűlésének **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága** a jelen előterjesztésben foglalt módosítást tekintve az 56/2022. (VI. 09.) 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.

### III. Partnerségi egyeztetési eljárás

Az Önkormányzat Közgyűlésének a településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) előírásai alapján **lefolytatásra került a Korm. rendelet 1. 29/A. §-ában foglaltak szerinti partnerségi egyeztetési eljárás is.**

A Rendeletnek megfelelő közzététel (közterületen, helyi lapban és honlapon) megtörtént, mely közzététel mellékletét képező településrendezési eszköz tervezetének dokumentációjában foglaltakkal kapcsolatban **2022. április 2-től 2022. április 17-ig** tartó időszakban volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvételi szándékot, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben. **A jelzett időszak alatt partneri észrevétel nem érkezett.**

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

Fentiek ismeretében az Önkormányzat Közgyűlésének **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága az 57/2022. (VI. 09.) 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.

### IV. Államigazgatási egyeztetési eljárás

A hatályos HÉSZ lehetővé teszi a lakó rendeltetés létesítését a Vi-Sz/4 építési övezet területén. A jelen módosítással érintett terület építési övezeti besorolásának változására figyelemmel (Vi-Sz/4-ről Vi-Z/9-re) a Vi-Z/9 építési övezetben jelenleg ez nem megengedett és ezt a korábbi véleményezési eljárásban a HÉSZ rendeltervezeti javaslata az akkori fejlesztési elképzeléseknek megfelelően sem tette lehetővé. A megváltozott igényekre figyelemmel azonban szükségessé vált az érintett területre javasolt Vi-Z/9 építési övezetben a lakó rendeltetés elhelyezhetőségének biztosítása, amely a véleményezési eljárás megismétlését tette szükségessé.

A Korm. rendelet 1. 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. rendelet 1. 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.

Az Önkormányzata Közgyűlésének a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pont 2.14. pontja 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 megismételt véleményezési szakaszban a véleményezők a településrendezési eszköz kézhezvételétől számított 15 napon belül **(2022. szeptember 7-től 2022. szeptember 23-ig tartó időszakban)** adhattak írásos véleményt. A beérkezett véleményeket megismertettük a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsággal, mely a **102/2022. (X. 06.) KVFB határozatában** döntött az államigazgatási szervektől és érintett önkormányzatoktól beérkezett véleményekről. A Rendelet 4. § (5) bekezdése alapján a döntés közzététele megtörtént.

## **VI.**

### **Állami főépítész záró szakmai véleménye**

A Korm. rendelet1. szerinti eljárás során keletkező iratanyagot, valamint a településrendezési eszköz módosítás tervezetét végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) részére.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Korm. rendelet1. 40. § (6) bekezdése szerint az **Állami Főépítész záró szakmai véleményét HB/14-ÁF/01035-4/2022. iktatószámon megadta.**

Tájékoztatom 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.**

## **VII.**

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 településrendezési eszköz végrehajtásával a jelen előterjesztésben meghatározott terület tekintetében 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.

### **VIII.**

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjával.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint:

„Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Korm. rendelet 4. §-a értelmében a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testületének bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.”

**Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a rendelettervezet elfogadására.**

Debrecen, 2022. október 20.

**Gábor István**  
főépítész

**DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**  
**...../2022. (... ...) önkormányzati rendelete**

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

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján,

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 Megyei 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 Megyei Önkormányzat,

honvédelmért felelős miniszter,

Hajdú-Bihar Megyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Tisántúli Vízügyi Igazgatóság,

Hajdú-Bihar Megyei 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 Megyei 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.) 77. § (8c) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8c) A **Vi-Z/9** építési övezet területén lakó rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el, kivételt képez ez alól a Hajnal utca menti **Vi-Z/9** építési övezet területe, ahol a telkek **KÖu** övezettel határos homlokvonalától mért 20 méter távolságban épület földszintjén és első emeletén lakó rendeltetés nem helyezhető el.”

## 2. §

A R. 1.1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

## 3. §

Ez a rendelet 2022. november 11. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal  
címzetes főjegyző

Dr. Papp László  
polgármester