

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása a Déli Gazdasági Övezet területét érintően
Iktatószám:	
	TERV-21220/2022
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Közügyülés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.05.19
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:

	Előterjesztés melléklete	
	Rendelettervezet melléklete	

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Befejeződött Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) Déli Gazdasági Övezetet (a továbbiakban: DGÖ) 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. rendelet) 32. § (6) bekezdés szerinti tárgyalásos eljárása.

A DGÖ környezetében tervezett fejlesztési elképzelések időben eltérő megjelenése indokoltá teszi a településrendezési eszköz módosítását. A módosítással érintett területrészen a településrendezési eszközök általános gazdasági területfelhasználást (Gá) rögzítenek. A jelen módosítással érintett területrészen a területfelhasználás rendszere és a műszaki infrastruktúra hálózat rendszere nem változik, Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított Településszerkezeti Tervének módosítása nem indokolt.

Elsődleges beavatkozási cél a területrészen belül jelentkező új befektetői igényekhez kapcsolódóan, a területrészen jelentkező fejlesztések megvalósíthatóságának biztosítása érdekében a Debrecen, Jedlik Ányos utcától keletre lévő telektömbön belül a tömb északi határát adó (Bánki Donát utca) KÖu övezettől a KKV-park területéig egységes építési övezeti szabályok megállapítása.

A módosítás gazdasági jelentősége Debrecen térségi gazdasági központi szerepének, ipari, fejlesztési, logisztikai képességeinek megfelelően a nagy léptékű beruházások befogadására alkalmas városrész versenyképességének megtartása, növelése.

1. A HÉSZ módosítási javaslata, lényegi elemek

A konkrét fejlesztéssel érintett terület a KKV-parktól északra lévő szerkezeti jelentőségű gyűjtőútig (Bánki Donát utca) tartó területrészen, ahol egységes építési övezeti szabályozási határértékek megállapítása a módosítás lényegi eleme.

A módosítással érintett területrészen belül jelentkező nagy burkolt felületigényű telephely-fejlesztésekhez kapcsolódóan a jelenleg a 0503/38 hrsz-ú telek északi határán rögzített **Gá-Ip/2 és a Gá-Ip/3 építési övezetek törlésre kerülnek, így a Jedlik Ányos utcától keletre lévő telektömbön belül a Bánki Donát utcától (KÖu övezet) a KKV-park területéig egységes építési övezeti szabályok kerülnek megállapításra**, a Gá-Ip/4 építési övezeti kód egységes rögzítésével.

A Gá-Ip/4 építési övezeti kódhoz tartozó szabályozási határértékeket az alábbi táblázat rögzíti.

	A	B	C	D	E		F	G	H
					Épületmagasság				
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		Terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó
5	Gá-Ip/4	11000 40000	szabadonálló	50 60	-	25	30 20		2,00

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2. számú melléklet 1. táblázatának 12. sorában az általános gazdasági területek esetében meghatározott legkisebb zöldfelület 25%, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 70%.

A **Gá-Ip/4** építési övezet szabályozási határértékeinek meghatározásakor a zöldfelület legkisebb mértékére meghatározott 20%-os érték a nagy burkolt területigénnyel rendelkező logisztikai telephelyfejlesztés miatt indokolt.

Az állami főépítész a HB/14-ÁF/00410-16/2021. iktatószámú véleményében hozzájárult a Gá-Ip/4 építési övezet esetében a zöldfelület legkisebb mértékének 20%-ban történő meghatározáshoz.

II.

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 jelen módosítást, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokolttá tenné.**

Fentiek alapján Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Közgyűlésének **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 31/2022. (V. 10.) KVFB határozatában nem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területre, továbbá a tervezett módosítással egyetértett.** A Korm. rendelet2 5. § (2) bekezdése alapján a döntés közzététele megtörtént.

III.

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. rendelet1 29/A. §-ában foglaltak szerinti partnerségi egyeztetési eljárás is.

A Rendeletnek megfelelő közzététele (közterületen, helyi lapban és honlapon) megtörtént, mely közzététele 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.**

Ezen időszak alatt partneri észrevétel nem érkezett.

Fentiek ismeretében az Önkormányzat Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága **a 32/2022. (V. 10.) 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.

A Korm. rendelet1. 42. §-ában rögzítettek alapján az Állami Főépítész 2022. május 25. napjára egyeztető tárgyalást hívott össze valamennyi – jogszabály által meghatározott – érintett szerv bevonásával.

A Kormányhivatal záró szakmai véleménye a tervezett településrendezési eszköz módosítására vonatkozóan a Közgyűlés napján kerül bemutatásra.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a tárgyalásos eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszköz – így a jelen előterjesztés tárgyát képező módosító rendelet is – a Korm. rendelet1. 43. § (1) bekezdésének c) pontja szerint legkorábban **az elfogadását követő napon hatályba léptethető.**

V.

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 tervezési terület a város és a térség társadalmi-gazdasági központi szerepét erősíti már rövidtávon is. A településrendezési eszköz végrehajtásával az érintett terület nagyobb léptékű gazdaságfejlesztési és ebből következtethetően jelentős munkaerőpiaci értéket képvisel.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

Jelen módosítás e tekintetben már nem vizsgál, és nem értékel hatáselemeket, tekintettel arra, hogy a módosítás keretén belül nem változik meg a területfelhasználás rendszere, nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, erre figyelemmel 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.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. 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 körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a rendelettervezet elfogadására.

Debrecen, 2022. május 17.

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, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1.§-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 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 a 42. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

az állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében 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,

Tiszaántúli 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 42. § (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, valamint

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.) 1.1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

A R. 2. melléklet 8. pont 8.1. alpontjában foglalt táblázat

- a) B:5 mezőjében az „11000” szövegrész helyébe az „40000” szöveg,
- b) D:5 mezőjében az „50” szövegrész helyébe az „60” szöveg,
- c) G:5 mezőjében az „30” szövegrész helyébe az „20” szöveg lép.

3. §

Ez a rendelet 2022. május 27. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
címzetes főjegyző

Dr. Papp László
polgármester