

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Településrendezési eszközök módosítására irányuló együttes döntések meghozatala a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet szövegének módosításával összefüggésben, valamint a Bolyai utca menti területrészt érintően
Iktatószám:	
	TERV-77608/2023
Ügyintéző:	
	Nagyhaju Attila , Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Dr. Barcsa Lajos alpolgármester, Gábor István főépítész, Sziki Gyula a Főépítész iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Közyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.03.16
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	

I.

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szövegének módosítása vált indokolttá építésügyi visszajelzések és tervezői észrevételek alapján a kiszámíthatóbb építési jogok biztosítása, a jogalkalmazás megkönnyítése és a városrendezési elvek érvényre juttatása érdekében, mely módosítási igények az alábbiakat érintik:

1. Telekalakításra vonatkozó előírások közötti összhang biztosítása
2. Telekalakításra vonatkozó előírás rögzítése „telekcsoporthoz tartozó telkek esetében
3. Oldalhatáron álló épületelhelyezés esetére, valamint saroktelekre vonatkozóan a 27.§ (5) és (6) bekezdésben foglalt előírás pontosítása,
4. Falusias lakóterületen a lakótól eltérő rendeltetés esetében szükséges telekhányad szabályainak rögzítése
5. Mezőgazdasági területen az épület elhelyezésére vonatkozó szabályoknak kiegészítése
6. Homlokzatmagasság szabályainak pontosítása
7. Hátsókerthelvény méretére vonatkozó előírás módosítása
8. Lakóterületen elhelyezhető rendeltetéseket korlátozó 6.-7. melléklet és a rendelet szövege közötti összhang megteremtése
9. Lakóterületen zárt sorú építési módban az épület elhelyezésére vonatkozó előírás kiegészítése
10. Különleges területen magánút kialakításához kapcsolódó előírás kiegészítése
11. Vegyes területen elhelyezhető lakó rendeltetéseket korlátozó előírás módosítása
12. Temető területen építmény elhelyezésére vonatkozó szabály rögzítése
13. A Déli Gazdasági Övezet területén belül az ipari tevékenységhez köthető általános gazdasági terület Gá-Íp/3 építési övezetbe rögzített 0505/117 hrsz.-ú telek esetében a rekreációs és a munkásszállás jellegű rendeltetés elhelyezhetőségének biztosítása
14. A Raktár utca mentén Ln-Sz/7 építési övezet területén belül a sport rendeltetés elhelyezhetőségének biztosítása

A HÉSZ 2. számú mellékletében rögzített szabályozási határértékeket érintő módosítások

15. A Csapó utca menti Vt-Vk/37 építési övezetben a kialakítható telek legkisebb területének csökkentése, mely szabályozási határérték módosítás az azonos építési övezetként rögzített Tóth Árpád utca menti telektömböt is érinti.

Fentiekkel összefüggésben a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat (a továbbiakban: TSZT) és a HÉSZ rajzi munkarészeinek módosítása nem indokolt.

II.

A TSZT és a HÉSZ módosítása vált indokolttá a Debrecen, Böszörményi út – Békessy B. u. – Mikszáth K. u. - Thomas Mann u. – Bolyai u. által határolt területre a Délibáb Áruház területének fejlesztésével összefüggésben, ahol a településfejlesztés és rendezés céljai között szerepel

- a terület alapintézményi ellátásának fejlesztése kereskedelmi-szolgáltató funkció létesítésével, valamint
- a lakóterület fejlesztés lakások építésével.

A tervezett fejlesztés révén üzletek, étterem és lakások kerülnek kialakításra a funkciók kiszolgálásához szükséges többszintes mélygarázsban történő gépjármű elhelyezéssel. A vegyes funkciójú épület elhelyezése a területi adottságok alapján a 21454 és 21457/100 hrsz.-ú ingatlanokon valósítható meg, ezért indokolt a beruházással érintett 21457/100 hrsz.-ú ingatlan érintő közterületi szabályozás határának pontosítása, mely a kialakult állapot figyelembe vételével történik. A 21454 hrsz.-ú ingatlanra a telektömbben a tőle északra található 21457/100 hrsz.-ú tömbtelken rögzített Ln-T/2 építési övezet kerülne kiterjesztésre a szabályozási határértékek meghatározásával

III.

A településrendezési eszköz módosításával összefüggő együttes döntés

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78. § (1) bekezdése b) pontja szerint a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során a Korm. rendelet VII-IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

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 épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- d) a 7. § (7) bekezdés szerinti feljegyzés elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

A.

A fenti rendelkezés **a) pontjában** foglaltakra figyelemmel a Közgyűlésnek meg kell hoznia a településrendezési eszköz módosítását elhatározó döntését a határozati javaslatokban foglaltak szerint.

B.

Jelen előterjesztésben **új beépítésre szánt terület kijelölése nem válik szükségessé**, ebből adódóan a Korm. rendelet hivatkozott rendelkezésének **b) pontjára** figyelemmel az **Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása egyik esetben sem szükséges.**

C.

A fenti rendelkezés **c) pontjában foglaltakra figyelemmel**, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról is döntést kell hozni.

C/1. A szöveges előírások pontosítása és a HÉSZ 2. számú mellékletében rögzített szabályozási határértékeket érintő módosítások esetében a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt.

C/2. A Közgyűlés a 101/2022. (VI. 23.) határozat 1./ a) pontjában a Debrecen, Böszörményi út – Békessy B. u. – Mikszáth K. u. - Thomas Mann u. – Bolyai u. által határolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, mely döntés hatályon kívül helyezése indokolt figyelemmel arra, hogy azt a Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján az együttes döntés részeként kell meghoznia a Közgyűlésnek.

D.

A településrendezési eszközök 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, és 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.**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy **a hatályos településrendezési eszközökhöz a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarész a jelen előterjesztésben meghatározott módosítási javaslatokhoz képest hét éven belül készült,** így a Korm. rendelet 7. § (5) és (7) bekezdése értelmében azok a településrendezési eszközök 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.**

Jelen előterjesztés I. bekezdésében foglaltakat érintő megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a határozati javaslatok mellékletei határozzák meg.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fentiek alapján a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Debrecen, 2023. március 16.

Gábor István
főépítész

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, figyelemmel a 28/2022. (III. 24.) határozatra

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

- a) a telekalakításra vonatkozó előírások közötti összhang biztosítása,
- b) a telekalakításra vonatkozó előírás rögzítése „telekcsoport újraosztással” érintett telkek esetében,
- c) oldalhatáron álló épületelhelyezés esetére, valamint saroktelekre vonatkozóan a 27.§ (5) és (6) bekezdésben foglalt előírások pontosítása,
- d) falusias lakóterületen a lakó rendeltetéstől eltérő rendeltetés esetében szükséges telekhányad szabályainak rögzítése,
- e) mezőgazdasági területen az épület elhelyezésére vonatkozó szabályoknak kiegészítése,
- f) homlokzatmagasság szabályainak pontosítása,
- g) hátsókert méretére vonatkozó előírás módosítása,
- h) lakóterületen elhelyezhető rendeltetéseket korlátozó 6.-7. melléklet és a rendelet szövege közötti összhang megteremtése,
- i) lakóterületen zártosorú építési módban az épület elhelyezésére vonatkozó előírás kiegészítése,
- j) különleges területen magánút kialakításához kapcsolódó előírás kiegészítése,
- k) vegyes területen elhelyezhető lakó rendeltetéseket korlátozó előírás módosítása,
- l) temető területen építmény elhelyezésére vonatkozó szabály rögzítése,
- m) a Déli Gazdasági Övezet területén belül az ipari tevékenységhez köthető általános gazdasági terület Gá-Ip/3 építési övezetbe rögzített 0505/117 hrsz-ú telek esetében a rekreációs és munkásszállás rendeltetés elhelyezhetőségének biztosítása, valamint
- n) a Raktár utca mentén Ln-Sz/7 építési övezet területén belül a sport rendeltetés elhelyezhetőségének biztosítása, valamint
- o) a Csapó utca menti Vt-Vk/37 építési övezetben a kialakítható telek legkisebb területének módosítása

érdekében azzal, hogy az o) pontban foglalt szabályozási határérték – módosítás (csökkentés) az azonos építési övezetként rögzített Tóth Árpád utca menti telektömböt is érinti.

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

3./ Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott területrésze/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. március 16.

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, 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján, figyelemmel a 101/2022. (VI. 23.) határozatra

1./ hatályon kívül helyezi a Területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló 101/2022. (VI. 23.) határozatot.

2./ Módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti tervét és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Böszörményi út – Békessy B. u. – Mikszáth K. u. - Thomas Mann u. – Bolyai u. által határolt területrészt érintően az Ln-T/2 építési övezet rögzítése és szabályozási határértékeinek, valamint az elhelyezhető rendeltetések meghatározása érdekében.

3./ Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Debrecen, Böszörményi út – Békessy B. u. – Mikszáth K. u. Thomas Mann u. – Bolyai u. által határolt területrészt.

4./ Jóváhagyja a 2./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítést a 2./ pontban meghatározott területrésze/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. március 16.

Gábor István
főépítész

FELJEGYZÉS

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

szövegének és a Csapó utca menti Vt-Vk/37 építési övezetben kialakítható telek legkisebb területének csökkentését érintő (mely szabályozási határérték módosítás érinti az azonos építési övezetként rögzített Tóth Árpád utca menti telektömböt is) **módosításával összefüggésben**
a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználhatóságának meghatározásáról

Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: HÉSZ) (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata 7 éven belül készült, így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése értelmében e feljegyzésben foglaltak szerint felhasználhatók a tárgyi módosítások során.

A településrendezési eszközök módosítása 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) 45. § (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

A megalapozó vizsgálat felhasználhatósága

A HÉSZ szöveges előírásainak pontosítása és a szabályozási határértékének a **Csapó utca menti lakóterületet érintő módosítás** tekintetében **nem indokolt** a megalapozó vizsgálat kiegészítése.

Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága

A HÉSZ szöveges előírásait érintő pontosítások és a HÉSZ szabályozási határértékének a **Csapó utca menti lakóterületet érintő módosítás** tekintetében **nem indokolt** az alátámasztó munkarész kiegészítése.

A Korm. rendelet 3. melléklete határozza meg az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit, melyek közül a tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire tekintettel **nem tartom indokoltnak azok aktualizálását.**

Debrecen, 2023. március 16.

Gábor István
főépítész

FELJEGYZÉS

a Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti tervnek és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek a Debrecen, Böszörményi út – Békessy B. u. – Mikszáth K. u. - Thomas Mann u. – Bolyai u. által határolt területre vonatkozó módosításával összefüggésben a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználhatóságának meghatározásáról

Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti tervnek és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata 7 éven belül készült, így mind a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 3/A§ (1)-(3) bekezdésében, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése értelmében e feljegyzésben foglaltak szerint felhasználhatók a tárgyi módosítás során.

A településrendezési eszközök módosítása 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) 45. § (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

A megalapozó vizsgálat felhasználhatósága

A Debrecen, Böszörményi út – Békessy B. u. – Mikszáth K. u. - Thomas Mann u. – Bolyai u. határolt területre vonatkozó módosítások tekintetében **nem indokolt a megalapozó vizsgálat kiegészítése.**

Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága

A Debrecen, Böszörményi út – Békessy B. u. – Mikszáth K. u. Thomas Mann u. – Bolyai u. által határolt területre vonatkozó módosítások tekintetében **indokolt az alátámasztó munkarész kiegészítése.**

A tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire tekintettel **az alábbi fejezetek esetében tartom indokoltnak azok aktualizálását** a többi fejezet változatlan tartalommal történő felhasználhatósága mellett:

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

8. BEÉPÍTÉSI TERV

(a Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal)

A közlekedési és a közmű szakági munkarészek aktualizálása nem indokolt, de ennek szakmai alátámasztását dokumentálni kell.

Debrecen, 2023. március 16.

Gábor István
főépítész