

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Gábor István főépítész
<b>Tárgy:</b>	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása a Déli Gazdasági Övezet területét érintően
<b>Iktatószám:</b>	
	TERV-/2021
<b>Ügyintéző:</b>	Szabó Zsófia dr. Farkas Róbert
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester  Dr. Barcsa Lajos alpolgármester  Sziki Gyula irodavezető  részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2021.12.09
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Havasi Bianka

Mellékletek:	
	<a href="#">előterjesztés 1. melléklete 3 C5-C3 új</a>
	<a href="#">előterjesztés 1. melléklete 6 C5-D3 új</a>
	<a href="#">előterjesztés 2. melléklete</a>
	<a href="#">rendelettervezet 1 melléklet 3 C5-C3 új</a>
	<a href="#">rendelettervezet 1 melléklet 6 C5-D3 új</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

### I.

Befejeződött a Déli Gazdasági Övezet (a továbbiakban: DGÖ) érintő Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 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 elképzelésekhez történő igazodás szükségessége indokoltá teszi a településrendezési eszköz módosítását. Elsődleges beavatkozási cél a területrészen belül jelentkező új befektetői igényekhez kapcsolódóan egy kis-, és közép vállalkozói park (KKV) I. ütemének kialakítása, ennek keretében a Jedlik Ányos utcától keletre lévő telektömbön belül a tömb északi határát adó KÖu övezettől a KKV-park területéig egységes építési övezeti szabályok megállapítása, az előkert szabályok szükség szerinti felülvizsgálata, a területrészen jelentkező fejlesztések megvalósíthatóságának biztosítása. A módosítást a beruházási elvárásokhoz való igazodás indokolja. Jelen esetben olyan mértékű módosítás javasolt, mely a 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti terv módosítását nem igényli, csak a HÉSZ-t érinti.

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

#### 1. A településszerkezeti terv módosítása

Jelen módosítás településszerkezeti beavatkozást nem igényel.

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

A módosítással érintett terület a Hermann Kronseder utcától északra lévő jelenleg 0499/15 hrsz-ú telek fejlesztése révén létrejövő KKV-park 14,5 ha területrésze, valamint az ettől északra lévő szerkezeti jelentőségű gyűjtőútig tartó területrész, ahol egységes beépítési paraméterek megállapítása szükséges.

**A 0499/15 hrsz-ú ingatlan területén kialakuló I. ütemű KKV-park területére a Gá-Ip/21 új építési övezeti kód kerül bevezetésre, melynek a szabályozási határértékei az alábbiak:**

	A	B	C	D	E		F	G	H
1	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)			
2 2	Gá-Ip/21	4000	szabadonálló	60	-	15	20		2,00

## 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 44/2021. (XI. 12.) KVFB határozatában nem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területre, továbbá a tervezett módosítással egyetértett.** A Korm. rendelet 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. 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 az I. pontban foglaltak esetében 2021. október 22-től 2021. november 6-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 45/2021. (XI. 12.) 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. rendelet 1. 42. §-ában rögzítettek alapján az Állami Főépítész 2021. november 30-ra egyeztető tárgyalást hívott össze valamennyi – jogszabály által meghatározott – érintett szerv bevonásával.

**A Kormányhivatal a HB/14-ÁF/00410-16/2021. számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelt.**

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy a tárgyalásos eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszközök – így a jelen előterjesztés tárgyát képező módosító rendelet is – a Korm. rendelet 1. 43. § (1) bekezdésének c) pontja szerint legkorábban **az elfogadásukat követő napon hatályba léptethetők.**

## 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 eszközök 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 eszközök módosításának adminisztratív terheit az Önkormányzat viseli.

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

A településrendezési eszközök 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 eszközök 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, 2021. december 9.

**Gábor István**  
főépítész

**DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**  
**...../2021. (... ..) 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 szóló 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) bekezdésének 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) bekezdésének 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 hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,

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,

Tiszántúli 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. §

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 83.§. (2) bekezdés a) pontja a következő ae) ponttal egészül ki:

*[A **Gá-Ip** építési övezetek területén*

*a) az előkert mérete amennyiben az 1.1. és 1.2. melléklet szerinti tervlap másképp nem jelöli **KÖu** övezet mentén 15 méter, **Kt-Kk** övezet mentén 10 méter, kivételt képez]*

„ae) a Gá-Ip/21 építési övezet területe, ahol a KÖu övezet mentén 10 méter, a Kt-Kk övezet mentén 0 méter, és a Kt-Kk közterületi telekhatártól mért 5 méteres sávban porta és fedett kerékpártároló helyezhető el,”

## 2. §

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

(2) A R. 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

## 3. §

Ez a rendelet 2021. december 17. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal  
*címzetes főjegyző*

Dr. Papp László  
*polgármester*

2. melléklet a(z) .../2021. (...) önkormányzati rendelethez

A R. 2. melléklet 8. pont 8.1. alpontjában foglalt táblázat a következő 22. sorral egészül ki:

	(A)	B	C	D	E	F	G	H
1	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)		
22	<b>Gá-Ip/21</b>	<b>4000</b>	<b>szabadonálló</b>	<b>60</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>2,00</b>