

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Összefoglaló jelentés a településrendezési eszközök hatályosulásáról és az ezzel kapcsolatos tapasztalatokról a 2020-2023. években
Iktatószám:	
	TERV-/2024
Ügyintéző:	
	Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Gábor István főépítész részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.06.13
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Hajduné Dr. Csomós Andrea

Mellékletek:	

Tisztelt Közgyűlés!

I.

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja alapján az önkormányzati főépítész folyamatosan figyelemmel kíséri a településrendezési eszközök hatályosulását, tapasztalatairól az érintett önkormányzat által meghatározott gyakorisággal tájékoztatást ad, és négyévente összefoglaló jelentést készít a képviselő-testület (közgyűlés) részére.

A településrendezési eszközök hatályosulásáról, és az ezzel kapcsolatos tapasztalatokról szóló főépítési tájékoztatások elfogadásáról a Közgyűlés

- 2020. évről a 38/2021. (VII. 22.) határozattal,
- 2021. évről a 102/2022. (VI. 23.) határozattal,
- 2022. évről a 175/2023. (VIII. 31.) határozattal,
- 2023. évről az 50/2024. (III. 28.) határozattal

döntött.

Jelen előterjesztés a településrendezési eszközök hatályosulásáról, és az ezekkel kapcsolatos tapasztalatokról adott tájékoztatások összefoglaló jelentését tartalmazza a 2020–2023. évekre vonatkozó időszakra kiterjedően.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) – 2021. június 30. napjáig hatályos – 9/B. § (2) bekezdése szerint a településrendezés eszközei:

- a) a településszerkezeti terv, amelyet a településfejlesztési koncepció alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg,
- b) a helyi építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg.

2021. július 1. napjától hatályba lépett az Étv. átfogó módosítása, mely a településszerkezeti terv helyett a településfejlesztési terv fogalmat vezette be, a helyi építési szabályzatra pedig a településrendezési terv kifejezést is használja. A településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése a településterv.

A jelenleg hatályos jogszabályi környezet alapján az új településfejlesztési és településrendezési tervek legkésőbb 2027. július 1. napjáig történő hatálybalépéséig a településterv helyett használható a településrendezési eszközök megnevezés.

2021. január 31. napjáig a településrendezés eszközei az alábbiak voltak:

- Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: DÉS) és
- Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: korábbi településszerkezeti terv), melyet a Közgyűlés a 124/2001. (VI. 21.) Kh. számú határozatával fogadott el.

2021. február 1. napjától Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközei az alábbiak:

- Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat (a továbbiakban: településszerkezeti terv) és
- Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ).

II.

Az új helyi építési szabályzat és az új településszerkezeti terv megalkotásának, elfogadásának véleményezési, egyeztetési eljárása 2018. évben kezdődött meg, mely során a cél az volt, hogy a döntési folyamat előkészítését egy nemcsak átlátható, hanem megérthető és feldolgozható rendben lehessen bemutatni az érintett szervezeteknek, közösségeknek, a lakosságnak.

A véleményezési, egyeztetési eljárás a korábbi évektől eltérően a koronavírus-járvány miatt megváltozott szabályok alapján került lefolytatásra. A hagyományos lakossági fórumok megtartása elmaradt, a partnerek elektronikus formában mondhatták el véleményeiket, javaslataikat és észrevételeiket.

A településrendezési eszközök véleményezése során – a beérkezett válaszok alapján – a településrendezési eljárásokban résztvevő államigazgatási szervek általában aktívan vettek részt és teljesítették a vonatkozó jogszabályokban előírt véleményezési, adatszolgáltatási feladataikat.

Az érintett közösségek (partnerségi egyeztetés) szerepe is pozitívan értékelhető, hiszen a helyi lakosság igazán komoly, segítő szerepet töltött be a szóban forgó eljárások során.

2020. évben került sor az elmúlt 15 év legjelentősebb városrendezési feladatainak számító, a településrendezési eszközök Debrecen teljes közigazgatási területét érintő, az akkor hatályos jogszabályi követelmény szerinti felülvizsgálatának lezárására.

Az eljárások lezárásának eredményeként az új településrendezési eszközök határidőben, 2020. december 28. napján elfogadásra kerültek.

Az új helyi építési szabályzat és az új településszerkezeti terv alkalmazása mind a szakma, mind pedig a lakosság részéről kihívást jelentett, hiszen mindkét dokumentum szerkezetében összetettebb és ezért fokozottabb odafigyelést igényelt különösen a hatósági eljárások során.

2021. július 1-jén bevezetésre került az E-TÉR felület, az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer, mely – az ÉTDR-hez hasonlóan – a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett, elektronikus ügyintézésre alkalmas digitális egyeztető felület, amely a településrendezésben, továbbá a településképi szabályozók tekintetében is a teljes elektronikus ügyintézés megvalósítását biztosítja, ideértve az egységes adatszolgáltatást, illetve a digitális nyilvántartást is.

III.

A DÉS Z 2020-ban 6 alkalommal került módosításra, míg a HÉS Z 2021-ben 6, 2022-ben 12, 2023-ban pedig 10 alkalommal módosult. A módosítások 1-1 alkalommal több területrészt is érintettek, így összeségében közel 160 helyen történt módosítás.

A településrendezési eszközök módosításának célja jellemzően az egyes telkek kapcsán jelentkező fejlesztési igények végrehajtásának megalapozása volt.

A településrendezési eszközök a széles nyilvánosság előtt véleményezésre kerültek, majd elfogadásuk után a településrendezési és építési követelményeket az építésügyi hatóság juttatta érvényre.

A településrendezési eszközök településrendezési szerződések útján történő módosítása minden esetben a fejlesztési igények megvalósításában érdekeltek, azaz a célmegvalósítók kérelme alapján történt valamennyi költségnek és egyéb ráfordításnak a cél megvalósítója általi átvállalása mellett.

2020-ban – tekintettel arra, hogy ezen időszak alatt jóváhagyott terveket be kellett építeni Debrecen Város teljes területére vonatkozó felülvizsgálati dokumentációba – településrendezési szerződéskötés nem történt. 2021-ben 3 területre, 2022 és 2023-ban 4-4 területre vonatkozóan került sor településrendezési szerződés megkötésére.

IV.

A településrendezési eszközök építésjogi megalapozottsága számos beruházás, fejlesztés alapjául szolgál.

Debrecen Városában az építési jogok megszerzése, a beruházások megvalósításának lehetővé tétele nagyobb arányban képviselt a településrendezési eszközök módosítása során, mint a telekérték növekedés érdekében történő szabályozás módosítás.

A magáncélú fejlesztések és a közösségi célú beruházások egyre inkább terveken alapuló pontosító szabályozást igényelnek, egyre több beruházási célú szabályozási igény kerül a Közgyűlés elé.

Összességében megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosításai célmegvalósítói vagy önkormányzati kezdeményezésre beruházási célú fejlesztésekként valósulnak meg.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja alapján

elfogadja a Főépítész összefoglaló jelentését a településrendezési eszközök hatályosulásáról és az ezzel kapcsolatos tapasztalatairól a 2020-2023. évekre vonatkozóan.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2024. június 13.

Gábor István
főépítész