

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása öt területrészt érintően
Iktatószám:	
	TERV-2141/2024
Ügyintéző:	
	Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István főépítész, Sziki Gyula a Főépítész iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Közyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.02.15
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	<a href="#">Előterjesztés melléklete: 47/2020. (XII.28.) önkormányzati rendelet kivonata</a>
	<a href="#">Rendelettervezet</a>
	<a href="#">Rendelettervezet 1. melléklete</a>
	<a href="#">Rendelettervezet 2. melléklete</a>
	<a href="#">Rendelettervezet 3. melléklete</a>
	<a href="#">Rendelettervezet 4. melléklet</a>

**Tisztelt Közgyűlés!**

## **I. Előzmények**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására irányuló eljárás

- a) a Bajcsy-Zsilinszky utca – Piac utca – Simonffy utca – Kápolnási utca által határolt területen a 8723, 8725, 8726, 8727, 8728, 8729 hrsz.-ú ingatlanokat érintően,
- b) a Szalonka utca – 0353/39 hrsz.-ú mezőgazdasági terület – 0353/40 hrsz. -ú mezőgazdasági terület – 0353/1 hrsz.-ú dűlőút által határolt területen a 0353/65 és 0353/119 hrsz.-ú ingatlant érintően,
- c) a Rákóczi utca – Leány utca – Kölcsey utca – Csapó utca által határolt területen a 8444 hrsz.-ú ingatlant érintően,
- d) a Tücsök utca – 18 m széles tervezett közterület – Kartács utca – Hangyás utca által határolt területen a 22133/30 hrsz.-ú ingatlant érintően,
- e) a Határ út – 0396/2 hrsz.-ú dűlőút – 0391/13 hrsz.-ú dűlőút – Varjútövis utca által határolt területen belül lévő 17117/57, 17117/58, 17117/59, 17117/66 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében.

A véleményezési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet1) 68. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja szerint **egyszerűsített eljárás keretében került lefolytatásra.**

**Az a) pontban megjelölt területrészt érintő módosítás célja** a Bajcsy-Zsilinszky utca 16-18. szám alatti ingatlanokat érintő, lakóépület építésére vonatkozó tervezési koncepcióban foglaltak megvalósíthatóságának lehetővé tétele.

**A b) pontban foglalt területrészt érintő módosítás célja** az ingatlanokat érintő HÉSZ rajzi elem területi kiterjedésének megtartása mellett a telekszerkezet rendezése és a telephely tervezett fejlesztéseinek végrehajthatósága érdekében a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölés határának korrekciója.

**A c) és d) pontban foglalt területrészt érintő módosítás célja** a 8444 és a 22133/30 hrsz.-ú ingatlanok esetében a telektömbön belüli építési övezet határának telekhatárra történő pontosítása.

**Az e) pontban foglalt területrészt érintő módosítás célja** a Határ út mentén található általános gazdasági területen, a Gá-Ip/13 építési övezetben kizárólagosan kereskedelem, szolgáltató rendeltetés elhelyezhetőségének rögzítése a szomszédos falusias lakóterület védelme érdekében.

A Korm. rendelet1 59. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszköz módosítására irányuló eljárás megkezdéséről a Közgyűlés

- a) az a) pontban megjelölt területrészt érintően a 209/2023. (IX. 28.) határozata 1./ pont b) alpontjával,
- b) a b), c) és d) pontban foglalt területrészeket érintően a 210/2023. (IX. 28.) határozatával,
- c) az e) pontban foglalt területrészt érintően a 211/2023. (IX. 28.) határozata 1./ pont a) alpontjával döntött.

A 209/2023. (IX. 28.), 210/2023. (IX. 28.) és 211/2023. (IX. 28.) határozatokkal elfogadott együttes döntésekben szereplő további fejlesztési elképzelések másik véleményezési eljárás keretén belül kerülnek módosításra.

Jelen módosítás keretei között a HÉSZ szöveges és rajzi munkarészei kerülnek módosításra. A fenti módosítások a **Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat módosítását nem teszik szükségessé.**

## **II.**

### **A) Részletes indokolás**

**A rendeletervezet 1. § -ában** a Bajcsy-Zsilinszky utca 16-18. szám alatti ingatlanokat érintő, lakóépület építésére vonatkozó tervezési koncepcióban foglaltak szerint kerül módosításra a HÉSZ a fejlesztés megvalósítása érdekében. Az új Vt-Vk/65 építési övezeti jel bevezetése miatt kerül kiegészítésre a HÉSZ 71. § (1) bekezdése azzal, hogy az új építési övezetre a jelenleg hatályos Vt-Vk/13 építési övezetre vonatkozó előírást kell alkalmazni.

**A rendeletervezet 2. § -a tekintetében** a Határ út mentén található általános gazdasági területen, a Gá-  
Ip/13 építési övezetben kizárólagosan kereskedelem, szolgáltató rendeltetés elhelyezhetőségének rögzítése történik meg a szomszédos falusias lakóterület védelme érdekében.

**A rendeletervezet 3. § -a a HÉSZ mellékleteit módosítja az alábbiak szerint:**

**a) A HÉSZ 1. melléklet Szabályozási terv – 1.1. melléklet Jellemzően beépítésre szánt területek,** és egyes területek esetében az **1.2. melléklet Jellemzően beépítésre nem szánt területek, valamint 1.3. melléklet Utcai párkánymagasság tervlapjai tekintetében** az építési övezet, övezet határa, az építési övezet, övezet jele, szabályozási határértékei módosulnak az egyértelmű építési jogok biztosítása, a terület intenzívebb beépíthetőségének lehetővé tétele érdekében.

- A Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky utca menti városközponti vegyes területen új építési övezeti jel kerül bevezetésre (Vt-Vk/65) a lakóépület építésére vonatkozó tervezési koncepcióban foglaltaknak megfelelően, továbbá ezzel összefüggésben törlésre kerül a hatályos terveken rögzített 7,5 méteres párkánymagasság.
- A Debrecen, Szalonka utca menti területen módosításra kerül a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölés határa a telekszerkezet rendezése és a telephely tervezett fejlesztéseinek végrehajthatósága érdekében.
- A Debrecen, Rákóczi utca és Tücsök utca menti területen a 8444 és a 22133/30 hrsz.-ú ingatlanok esetében a telektömbön belüli építési övezet határának telekhatárra történő módosítása történik.

**b) A HÉSZ 2. melléklete** esetében a Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky utca menti városközponti vegyes területen a szabályozási határérték növelése történik új építési övezeti jel (Vt-Vk/65) bevezetésével.

**A rendeletervezet 4. § - a szövegcsere módosításokat tartalmaz, melyek körében a Debrecen,** Bajcsy-Zsilinszky utca menti területen az új Vt-Vk/65 építési övezeti jel bevezetése miatt kerülnek kiegészítésre ezzel az építési övezeti jellel a 45. alcím címe és a HÉSZ 70-73. §-ai. Ennek eredményeként az új építési övezetre a jelenleg hatályos Vt-Vk/13 építési övezetre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, valamint a tervezési koncepciónak megfelelően kiegészítésre kerül a HÉSZ 71. § (9a) bekezdése az új Vt-Vk/65 építési övezeti jellel a hátsókert méretére vonatkozó szabály esetében.

**A rendeletervezet 5. § -a** hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

**B.)**  
**Előzetes hatásvizsgálat**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a (a továbbiakban: Jat.) 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 jelen előterjesztésben meghatározott területekre vonatkozóan a fejlesztői igényekre 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 településrendezési eszközök módosítása kapcsán 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 HÉSZ módosítás elfogadásának elmaradása esetén a tervezett fejlesztési elképzelések hosszabb időtávlatban vagy egyáltalán nem valósíthatók meg, valamint a megvalósult fejlesztés, annak környezete és a hatályos szabályozás összhangja nem lesz biztosított. Az Önkormányzat a módosítással elősegíti a fejlesztési igényeken alapuló településfejlesztési célok megvalósíthatóságát.

**e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A módosított településrendezési eszköz alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek megváltoztatásával. A módosítást követően a HÉSZ végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak.

A javasolt szabályozás összhangban van az európai uniós jogból eredő kötelezettségek teljesítésével. A Jat. szerinti, Európai Unió intézményeivel és tagállamaival történő egyeztetési kötelezettség a jelen rendelettervezettel kapcsolatban az Önkormányzatot nem terheli.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy **a HÉSZ módosításának indokolását** a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (1) és (3) bekezdése alapján **a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.**

### III.

#### A véleményezési eljáráshoz kapcsolódó döntések bemutatása

##### 1. 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 jelen módosításokat, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását indokoltá tenné.**

Fentiek alapján a Közgyűlés **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 14/2024. (I. 24) 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 döntések közzététele megtörtént.**

##### 2. Partnerségi egyeztetési eljárás

A Korm. rendelet1 62. § (1) bekezdés értelmében a településtervet a polgármester az elfogadás előtt az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) felületen egyeztetési eljárásban a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) is véleményeztetni.

A Korm. rendelet1 65. § -a és 68. §-a alapján a partnerségi egyeztetés lefolytatásra került.

A partnerségi egyeztetési eljárással kapcsolatos közzététel (E-TÉR felületen, közterületi hirdetőfelületen és az önkormányzati honlapon) megtörtént.

**A módosítások esetében írásos partneri észrevétel, javaslat az arra nyitva álló határidőn belül nem érkezett.**

Fentiek ismeretében a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága az **15/2024. (I.24.) KVFB határozattal** elfogadta a partnerségi egyeztetés keretében adott főépítési tájékoztatását, mely szerint a partnerek részéről vélemény, észrevétel nem érkezett.

##### 3. Állami főépítész záró szakmai véleménye

A Korm. rendelet1 szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás során keletkező iratanyagot, valamint a településrendezési eszköz módosításának tervezetét záró szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal részére.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy **a Korm. rendelet1 42. § (6) bekezdése szerinti állami főépítész záró szakmai vélemény** – melynek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) bekezdése alapján az országos főépítész véleményét is tartalmaznia kell – **a Közgyűlésen szóban kerül ismertetésre.**

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

Debrecen, 2024. február 15.

**Gábor István**  
főépítész