

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Tájékoztatás a településrendezési eszközök hatályosulásáról, tapasztalatairól, valamint a településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet érvényesülésével kapcsolatosan beérkezett véleményekről a 2022. évben
Iktatószám:	
	TERV-271927/2023
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Gábor István
Véleményező bizottságok:	
	Községiülés
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.08.24
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna
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 és tapasztalatairól az érintett önkormányzat által meghatározott gyakorisággal tájékoztatást ad a képviselő-testület (közgyűlés) részére.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 102/2022. (VI.23.) határozata 3. pontjában felkért, hogy tájékoztassam a Közgyűlést a 2022. évre vonatkozóan a településrendezési eszközök hatályosulásáról és az ezzel kapcsolatos tapasztalatokról, valamint a 317/2017. (XII. 14.) határozattal elfogadott Debrecen Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyve (a továbbiakban: Kézikönyv), illetve Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelmről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) monitorozása érdekében a debrecen.hu honlapon működő nyilvános értékelő felületre 2022. évben érkezett vélemények értékeléséről.

Ezek alapján az előterjesztés 2022. évre vonatkozóan tartalmaz összegzést a településrendezési eszközök és módosításaik hatályba lépését követően azok érvényesüléséről és a gyakorlatban történő végrehajtással kapcsolatos tapasztalatokról.

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.

Debrecen Megyei Jogú Város településtervei (településrendezési eszközei) a 2022. évben az alábbiak:

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

A HÉSZ, illetve annak módosítása a településszerkezeti terv alapján készülhet.

**Az elmúlt évben 12 alkalommal került sor a HÉSZ módosítására, melynek során 6 esetben a településszerkezeti terv előírásainak előzetes megváltoztatása is indokolt volt.**

A helyi építési előírások módosításai részben a város egyes konkrét területrészeit érintették, részben pedig átfogó korrekciókat, kiigazításokat, fejlesztéseket, beruházások megalapozását biztosító rendelkezéseket tartalmaztak az alábbiak szerint:

1. Debrecen-Alsójózsa városrészre, a 0120 hrsz.-ú ingatlanra tervezet 96 férőhelyes bölcsőde megvalósíthatósága érdekében.
2. Debrecen, 33. számú főút 108+923 km szelvényében lévő Nyíl u. – Hadházi úti csomópont útépitési engedélytől való eltérés engedélyezése kapcsán a Bem tér – Füredi úti csomópont

- átépítésére vonatkozóan.
3. Debrecen, 471. sz. főút - belterületi szakaszának 2 x 2 sávusra történő bővítésével összefüggően, és ennek részeként a 471. sz. főút érintett területére vonatkozóan, illetve a főút belterületi szakasza mentén parkolóhelyek kialakításával összefüggő mellékúthálózat (Kt-kk) elemeinek rögzítése céljából.
  4. Debrecen, 35. sz. főút – 058/14 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 057 hrsz-ú erdő – Fülealmi út által határolt területre vonatkozóan.
  5. Debrecen, Külső Sámsoni út (02374/2) – 02412/60 hrsz.-ú út – 02412/61, 51169, 51168, 51167, 51163/2, 61163/1 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területre vonatkozóan.
  6. A DSZC Brassai Sámuel Műszaki Technikum, valamint a DSZC Mechwart András Gépipari és Informatikai Technikum fejlesztését érintően.
  7. Déli Gazdasági Övezet – építési övezeti szabályok megállapítása a Jedlik Ányos utcától keletre lévő telektömbön belüli területre vonatkozóan.
  8. Övezeti jel javítása a Debrecen, Külső Sámsoni út menti egyes hrsz.-ú területeket érintően.
  9. Debrecen, Attila térre vonatkozóan a templom telkének Hajnal utca irányába történő kiegészítése, valamint a közpark terület egy részének megszüntetése és az adott telekrészen a telek zöldfelületként fenntartandó részként történő rögzítése érdekében, továbbá a II. János Pál pápa tér – Ady Endre út – Nagyerdei Körút – Hadházi út – Nagyerdei körút – Oláh Gábor utca által határolt területre vonatkozóan az Oláh Gábor utcai telektömbön belül történő fejlesztés érdekében.
  10. Debrecen, Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca folytatásában 24 méter szabályozási szélességű tervezett gyűjtőút – tervezett nyugati gyűjtőút által határolt területre vonatkozóan az önkormányzati tulajdonban lévő tócsavölgyi területen történő lakóterületek fejlesztése érdekében.
  11. Debrecen, 48. sz. főút Hajnal u.- Faraktár utcai csomópontra, valamint a 48. sz. Debrecen-Nyírábrány II. rendű főút 1+500-1+740 kmsz. között, a két nagyobb forgalmat lebonyolító településrészeket összekötő gyűjtő utak, azaz a Hétvezér utca és a Budai Nagy Antal utcai csomópontra vonatkozóan a többlet területigénybevétel okán az utcaszabályozás rögzítése érdekében.
  12. Észak-Nyugati Gazdasági Övezetre vonatkozóan a homogén építési övezeti szabályok biztosítása érdekében.
  13. Debrecen, Lipták András utca menti területet érintően a 19373/44 hrsz.-ú telek tekintetében a tulajdonosok igényeihez kapcsolódó építési övezeti szabályok megállapítása, az előkert szabályok szükség szerinti felülvizsgálata, a fenti telken jelentkező fejlesztés megvalósíthatóságának biztosítása, valamint a jelenlegi 19373/19 hrsz.-ú, magántulajdonban lévő utterület magánútként történő rögzítése érdekében.
  14. Debrecen, Csengő utca – Alkotmány utca – Hajnal utca által határolt területet érintően a fejlesztéseket lehetővé tevő szabályozás kialakítása, tervezett beruházás (Rendőrpalota) megvalósítása érdekében.
  15. Debrecen, Burgundia u. – Hunyadi u. – Kálvin tér – Kossuth tér – Piac u. Kossuth u. Liszt Ferenc u. – Blaháné u. által határolt területet érintően a Csapó utcán megépült Fórum I. bevásárlóközpont bővítéseként megvalósítani kívánt Fórum II. fejlesztését megalapozó új építési övezeti kód rögzítése érdekében.
  16. Liget lakóparktól délre lévő kis és kertvárosias lakóterületen a zöldterületek rendezése érdekében.
  17. Károli Gáspár utca kikötése a közterület területének biztosítása, a telekhasználat megfelelő szabályozásának kialakítása érdekében.
  18. Domokos Márton út és környezete szabályozásának korrekciója a valós telekhasználatnak megfelelő szabályozás kialakítása érdekében.
  19. Ungvárikert erdőterület módosítása a lakóterület fejlesztéshez kapcsolódóan a rekreációs igények biztosítása érdekében.
  20. Ondód településrész környezetében lévő Kádár dűlön különleges mezőgazdasági üzemi terület bővítése a minőségi (meglévő telephely) fejlesztéseket lehetővé tevő szabályozás kialakítása érdekében.

A településrendezési szerződések útján történő településrendezési eszközök módosítása minden esetben a fejlesztési igények megvalósításában érdekeltkezők kezdeményezése alapján történik valamennyi költségnek és egyéb ráfordításnak a cél megvalósítója általi átvállalása mellett, amely cél megvalósításának

- a) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy
- b) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

2022 évben négy területre vonatkozóan került sor településrendezési szerződés megkötésére, melyek az alábbiak voltak:

- 1./ Debrecen, Meszesi utca – Kismeszesi utca közötti területet érintő módosítására – célmegvalósító: Kőszegi Dániel;
- 2./ Debrecen, Platán utca menti területet érintő módosítására – célmegvalósító: érintett ingatlanok tulajdonosi közössége által létrehozott Polgári Jogi Társaság;
- 3./ Debrecen, Vármegyeháza utca menti területet érintő módosítása – célmegvalósító: EAST-OFFICE Kft.;
- 4./ Debrecen, Kelence utca menti területet érintő módosítása – célmegvalósító: KUJBUS ITALHÁZ Kft.

## II.

Az önkormányzat honlapján elérhető nyilvános értékelő felületre beérkezett véleményekről az alábbi tájékoztatást adom.

A Kézikönyv és a Rendelet 2018. január 1. napjával lépett hatályba. A Kézikönyv és a Rendelet 2022. évben nem került módosításra.

Az önkormányzat honlapján folyamatosan működtetett nyilvános értékelő felületre 2022. évben vélemény nem érkezett.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet teljes mértékben megváltoztatta a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásának szabályait, mely a partnerségi egyeztetést is érintette úgy, hogy az lakossági fórumon illetve az alábbiakban részletezettek szerint elektronikusan történik.

## III.

Az elektronikus ügyintézés minél szélesebb körű bevezetése, mint kormányzati törekvés a településrendezésben is érzékelteti hatását: az Étv. 2021. július 1-jén hatályba lépett módosításával bevezetésre került az E-TÉR felület, vagyis 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 (arculati kézikönyv és településképvédelmi rendelet) tekintetében is a teljes elektronikus ügyintézés megvalósítását biztosítja.

2022. január 1-től kötelező az E-TÉR felület alkalmazása nemcsak új településrendezési eszköz, településképi szabályozók készítésénél, hanem a meglévők módosításánál is. Az E-TÉR felület szolgál ezen dokumentumok elkészítése vagy módosítása során az egyeztetési folyamatok lefolytatására is, továbbá az egységes adatszolgáltatásra, illetve a digitális nyilvántartásra is.

A 2022. évben önkormányzatunknál nem került sor E-TÉR felületen történő egyeztetési (véleményezési) eljárásra tekintettel arra, hogy valamennyi, e tájékoztatóban említett településrendezési eszköz módosítási eljárása már 2022. január 1-jét megelőzően megkezdődött, településképi szabályozók módosítására pedig nem került sor.

**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 és a 102/2022. (VI.23.) határozata 3. pontja alapján, az 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 24. §-ára figyelemmel

1. elfogadja a Főépítész tájékoztatóját a településrendezési eszközök hatályosulásáról és az ezzel kapcsolatos tapasztalatairól a 2022. évre vonatkozóan.
2. Tudomásul veszi, hogy a 317/2017. (XII. 14.) határozattal elfogadott Debrecen Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyve, illetve Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelmről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelete monitorozása érdekében a debrecen.hu honlapon működő nyilvános értékelő felületre 2022. évben vélemény nem érkezett.
3. Felkéri a Főépítészt, hogy a településrendezési eszközök hatályosulásáról és az ezzel kapcsolatos tapasztalatairól a Közgyűlést évente tájékoztassa.

**Határidő:** minden év március 31. napjáig

**Felelős:** a Főépítész

**A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.**

Debrecen, 2023. augusztus 24.

**Gábor István**  
főépítész