

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Beépítésre szánt terület növelését célzó fejlesztési döntés az Acsádi út menti lakópark (Husztikert) területére vonatkozóan
Iktatószám:	
	TERV-/2022
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Sass Ádám Lehel
Feladatot jelent:	
	Gábor István
Véleményező bizottságok:	
	Közigyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.08.11
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Terdik Edda
Mellékletek:	
	<a href="#">Határozati javaslat melléklete</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

### I.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (1) bekezdése szerint a településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

- a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

Ugyanezen § (2) bekezdése szerint a településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával **biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel.** Ennek során figyelembe kell venni a következő szempontokat:

- a) a népesség demográfiai változása, lakásszükséglete,
- b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényei, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,
- c) a helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzése,
- d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekei, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítása,
- e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése, az integráció elmélyítése,
- f) a közlekedési kényszer csökkentése és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása,
- g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményei,
- h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelme, felújítása és továbbfejlesztése, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványa (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelme, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,
- i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjai,
- j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekei, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,
- k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodás,
- l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,
- m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekei,
- n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekei,
- o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználása, valamint
- p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása.

Mindezek mellett az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja akként rendelkezik, hogy az említett (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők, a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében – többek között – figyelemmel kell lenni arra, hogy a település beépítésre szánt területe **csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete** - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - **külön döntéssel igazolja.**

Az Étv. 8. § (2a) bekezdése szerint „**új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló**

**településrendezési terv készítése vagy módosítása esetén - ide nem értve, ha a szabályozási vonal változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület - az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési terv tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek.”**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a településrendezési eszköz jelenleg tervezett módosítása olyan területet érint, amely esetében beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területbe történő sorolása valósulna meg. Ennek feltétele a fentiekben ismertetett jogszabályok alapján, hogy **a Közgyűlés külön döntésben igazolja, hogy a város már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan megfelelő terület, amely a kezdeményezett konkrét módosításban a tervezett használati cél elérésére alkalmas.**

A város területén további beépítésre kijelölt terület növelésére az alábbi, lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos javaslatot terjesztem a Tisztelt Közgyűlés elé:

### **A Huszti-kert lakóterület fejlesztéssel kapcsolatos módosítása**

A Kormány családpolitikájának évek óta részét képezi a lakástámogatási rendszer folyamatos bővítése az otthonteremtési program és egyéb lehetőségek keretében. Az országos szinten jelentkező lakásvásárlási, otthonteremtési szándék a megyeszékhely területén erőteljesebben jelentkezik a nagyszámú gazdaságfejlesztési beruházások megjelenése révén. A város ingatlanpiaci szempontból a kedveltebb települések közé tartozik, ahol a kínált lakások és a családi házak építésének költsége jelentős emelkedést mutat, csaknem a fővárosi szintet elérve.

Az Acsádi út mentén kialakult **Huszti-kert lakópark** az elmúlt több, mint 10 évben lényegében teljes egészében beépült. A családi házak mellett a Vámospércsi út felé néző telkeken szolgáltatást biztosító rendeltetések is megvalósultak.

A 02332/126 hrsz-ú ingatlan területének telekalakítás útján kialakuló észak-nyugati területrésze érintett a megvalósítani kívánt beruházással - melynek révén a szomszédos alapintézményi besorolású területrészen létrejött szolgáltató rendeltetéshez hasonlóan ezen területrészen is szolgáltató rendeltetés, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakó rendeltetés megvalósítása tervezett -, melynek érdekében kerül kialakításra az új beépítésre szánt terület. Az ingatlan teljes területe a fejlesztő tulajdonában van, így a tervezett fejlesztésre alkalmas új beépítésre szánt területi kijelölés más területen történő megvalósítása jelentős anyagi terhet jelentene a tulajdonos számára. A fejlesztés a lakópark ellátását célozza, melyen belül nincs más erre alkalmas terület, figyelemmel a fentiekben rögzített teljes beépítettségre és a fejlesztéssel érintett ingatlan főúthoz és hasonló rendeltetések elhelyezésére alkalmas területek közeli elhelyezkedésére is.

A tervezett tevékenység beilleszthető a lakópark ezen terület részén már megvalósult alapintézményi funkcióba, illetve ezáltal csökkenthető a bevásárlásból eredő közlekedési kényszer is. A tervezett beruházás végeredményben a lakóterület ellátásának szolgáltatás minőségét is emelné.

Mindez megalapozza a már kialakult lakóterületi fejlesztések létjogosultságát is, melyek révén annak a helyi lakosság alapellátását biztosító kereskedelmi és szolgáltatói fejlesztése a város életében ugyan kis mértékben, de a tárgyi lakóterület léptékében számottevő javulást eredményez. Ezen fejlesztési elképzelések indokolják a beépítésre kijelölt területek részbeni növelését, mely a lakóterület élet-, illetve általános minőségének növelését célozza.

## II.

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. 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 Korm. rendelet 4. §-a értelmében a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testületének bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

**Kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslat megtárgyalására és elfogadására.**

### Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdése és a (3) bekezdés e) pontja alapján

**1./** Debrecen Megyei Jogú Város az alapellátást biztosító kereskedelmi és szolgáltatás fejlesztés céljára növelni kívánja a beépítésre szánt területét a mellékletben jelölt területlehatárolás szerinti, a debreceni 02332/126 hrsz-ú ingatlan egy részét érintő kertvárosias lakóterülettel, tekintettel arra, hogy az Acsádi út menti lakópark területén belül nincs erre a célra megfelelő terület.

**2./** Felkéri a főépítészt, hogy a településrendezési eszközök módosítását az 1./ pontban foglalt döntésnek megfelelően készítse elő.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2022. augusztus 11.

**Gábor István**  
főépítész