

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Beépítésre szánt terület növelését célzó fejlesztési döntés a Köntösgát sor menti általános gazdasági területre vonatkozóan
Iktatószám:	
	TERV-...../2023.
Ügyintéző:	
	Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István főépítész
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.01.12
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	<a href="#">A határozati javaslat melléklete</a>
	<a href="#">előterjesztés melléklete</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

### I.

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. rendeletl.) 41. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében folyamatban van a Köntösgát sor – Balmazújvárosi út - Csigekert utca – Maros köz – Töhötöm utca – Bartók Béla út által határolt területre érintő településrendezési eszközök módosításával összefüggő véleményezési eljárás, figyelemmel arra, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontja alapján a 2022. június 30. napjáig megkezdett helyi építési szabályzat módosítására még a Korm. rendeletl. szabályait kell alkalmazni.

A módosítás lényege az alábbiakban foglalható össze.

A Köntösgát sor mentén meglévő, kialakult telephelyi területek találhatóak. Ezen meglévő gazdasági területen belüli fejlesztés megvalósíthatóságának biztosítása érdekében az egyik telephely tulajdonosa kezdeményezte a szintén tulajdonában álló 19343/11 hrsz.-ú magánút művelési ágú ingatlan esetében a közterületi (mellékúthálózat eleme) övezet törlését. Az útterület jelenleg a meglévő telephelyek kiszolgálását biztosítja, azonban a közterület esetleges megnyitása esetén nagy forgalmú áthajtóvá válhat a Köntösgát sor és a Szabolcs utca között. A telephelyen belüli forgalom lebonyolítását akadályozná a lakóterületi átmenő forgalommal való keveredés, ezt figyelembe véve kerül törlésre a közterületként történő jelölés. Ennek eredményeként az útterületként szabályozott terület nagyságával nőne a beépítésre szánt terület. A 19307 hrsz.-ú Szabolcs u. 42. szám alatti ingatlanra gépkocsival történő ki- behajtás biztosítása érdekében a 19343/11 hrsz.-ú magánútból egy kisebb terület – mintegy 130 nm – kertvárosias lakóövezetbe kerül.

### II.

A településrendezési eszközök fentiek szerinti módosítása során a véleményezési eljárás lezárásaként a záró szakmai véleményt megkértük az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú- Bihar Vármegyei Kormányhivataltól (a továbbiakban: Állami Főépítész), mely csak az **Országos Főépítész** véleményének ismeretében adható ki. **Az Országos Főépítész véleményében foglaltakra alapozva az Állami Főépítész a HB/14-ÁF/01259-6 ikt. számú véleményében hiánypótlási felhívást küldött Irodánk részére**, melyben az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7.§.(3) bekezdés e) pontjában foglalt kötelezettségnek eleget tevő közgyűlési döntést kérte.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés e) pontja szerint 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 figyelemmel kell lenni arra is, 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.**”

Az Étv. 2. § (3a) bekezdése szerint „**Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.**”

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Ortt.) az új beépítésre szánt területek kijelölése tekintetben az alábbiak szerint rendelkezik:

*„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

*a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*

*b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*

*c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*

**(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.”**

Jelen esetben fennállnak az Ortt. 12.§ (2) bekezdésében foglalt körülmények, hiszen a meglévő telephelyi területen belül működő vállalkozás fejlesztésével összefüggő kapacitásnövelő beruházás helyhez kötött beruházásként kezelendő tekintettel arra, hogy a fejlesztő ezen, a tulajdonát képező telephelyen már a működő gazdasági tevékenységhez kapcsolódóan kívánja a beruházást megvalósítani. Ezen tevékenység más területen történő megvalósítása aránytalanul nagy terhet jelentene a tulajdonos számára, hiszen a meglévő telephely kisebb mértékű bővítése helyett máshol kellene egy új, a fejlesztéssel létrehozandó telephellyel azonos méretű területet megvásárolnia és tevékenységét oda kellene áthelyeznie, melynek költségei többszörösen meghaladnák a helyben történő bővítés terheit.

Fentiekre tekintettel tehát jelen esetben nem szükséges mérlegelni és igazolni azt, hogy település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

**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 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdése és a (3) bekezdés e) pontja és a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján

**1./** Debrecen Megyei Jogú Város beépítésre szánt területét gazdaságfejlesztés céljára növelni kívánja a mellékletben jelölt területlehatárolás szerint a debreceni 19343/11 hrsz.-ú ingatlan területét érintő gazdasági területtel és telekkiegészítés révén kismértékű kertvárosias lakóterülettel tekintettel arra, hogy az érintett területen már meglévő telephely bővítése - a beruházás helyhez kötött jellegére figyelemmel - csak ezen a területen valósítható meg, már meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

**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, 2023. január 12.

**Gábor István**  
főépítész