

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen, Kishegyesi út – Kürtös u. – Sesztina u. – István út, valamint a Böszörmény út – Békéssy B. u. – Mikszáth K. u. – Thomas Mann u. – Bolyai u. által határolt területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása
Iktatószám:	
	TERV-/2022
Ügyintéző:	
	Sass Ádám Lehel
Feladatot jelent:	
	Gábor István
Véleményező bizottságok:	
	Közügyülés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.06.16
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	előterjesztés 1. melléklete
	előterjesztés 2. melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Debrecen Megyei Jogú Város 1979/2020. (XII.28.) PM határozattal megállapított Településfejlesztési Konceptiójának (a továbbiakban: Konceptió) a fókuszában egy erősödő, gazdaságilag és népességszámát tekintve is növekvő város előképe áll, mely növekedés egyben új kihívásokat is teremt a város számára. A növekedéssel párhuzamosan még nagyobb szükség van a társadalmi, gazdasági és környezeti kérdések egymással összefüggő menedzselésére, hiszen a város élhetőségének fenntartása csak ezzel biztosítható. Külön átfogó célként került megfogalmazásra a magas életminőség feltételeinek biztosítása, a közösség építése, továbbá a horizontális célok között kiemelt szerepet kapott a városlakók jobb kiszolgálását és a város működésének hatékonyságát javító innováció, a digitális, smart megoldások, illetve az egyenlő esélyek biztosítása.

Debrecen növekedésének motorját a foglalkoztatás-bővítő beruházások adják, melynek rövid és középtávon kettős hatása lesz a helyi lakás piacra. Az ideiglenes és állandó lakóként beköltöző munkavállalók a lakáspiac számos részén erősíteni fogják a keresletet. Ennek hatására a helyi ingatlanok árai is nagy valószínűséggel emelkedni fognak mind az értékesítési, mind a bérlet piacon. Egyes, jelenleg is piaci bérletlakásokban lakó keresleti csoportoknál ez jelentősen megnöveli a lakhatás költségeit. Ide tartoznak a pályakezdők, a kollégiumi férőhelyre nem jogosult diákok, vagy éppen azok, akik jövedelmük alapján nem fognak tudni vevőként belépni a lakáspiacra.

A kiegyensúlyozott lakhatási kínálat biztosítása ezért kulcsfontosságú lesz a következő időszakban egyrészt ahhoz, hogy ne csak a napi ingázással legyenek elérhetőek a munkahelyek, másrészt az emelkedő ingatlanárak mellett fokozottan figyelemmel kell lenni arra, hogy a kevesebb jövedelemmel rendelkező háztartások is megfizethető lakhatáshoz jussanak, a lakhatás költségei okozta elszegényedés ne legyen jellemző a városra.

A foglalkoztatás szempontjából meghatározó vállalatoknak a különböző minőségű dolgozói bérletlakások kialakításában is nagy szerepe lesz.

A lakásépítési törekvéseket megfelelő mértékű telekkínálattal és fejlesztési lehetőségekkel kell kiszolgálni, területi elhelyezkedésnél a megközelíthetőség, infrastruktúrával és szolgáltatásokkal való ellátottság már meglévő vagy tervezett biztosítása fontos szempont a város hatékony működtetése érdekében.

A lakhatással kapcsolatos intézkedések előkészítéséhez ki kell dolgozni a legfontosabb irányelveket, a gazdasági és társadalmi trendeket, a város térszerkezeti, közlekedési, szolgáltatási környezetét, illetve a piaci prognózisokat is figyelembe véve kell meghatározni egy átfogó lakáskonceptió keretében a fő fejlesztési irányokat.

A Debrecen, Kishegyesi út – Kürtös u. – Sesztina u. – István út (A terület), illetve a Böszörmény út – Békéssy B. u. – Mikszáth K. u. – Thomas Mann u. – Bolyai u. (B terület) által határolt területek városszerkezeti elhelyezkedésük és kialakult szerepük okán jól illeszthetők a Konceptióban megfogalmazott kritériumokhoz és elvárásokhoz, mely telektömbökön belül egyes földrészletekkel kapcsolatban befektetői igények jelentkeztek.

A befektető

1. **a Bolyai u. – Böszörményi u sarkon** a meglévő vegyes rendeltetésű épület (Délibáb Áruház) átépítésével és bővítésével elsősorban lakó, másodsorban kereskedelmi és szolgáltató funkciókat tartalmazó épület létesítését tervezi közforgalmú parkoló biztosításával,
2. **a Kishegyesi út mentén** lévő 15198/4 és a 15198/7 hrsz-ú ingatlanokon tervezett fejlesztés az előzőhöz hasonlóan elsősorban lakó, másodsorban kereskedelmi és szolgáltató funkciókat tartalmazó épület elhelyezésére irányul, mely esetben a szintén indokolt a szabályozási határértékek módosítása.

Tekintettel arra, hogy **a befektetői szándék szerint tervezett elsődlegesen lakó, illetve részben vegyes rendeltetésű (kereskedelmi, szolgáltató, iroda funkciót is biztosító) épületek, mint beruházások, fejlesztések megvalósíthatóságát biztosító kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánítás összhangban áll a Konceptióban foglaltakkal a lakhatással kapcsolatos megállapításokkal és célokkal, valamint az Önkormányzat ez irányú szándékával és a gazdasági szereplőkkel való együttműködési stratégiájával, ezért indokolt a megkeresésben foglalt kérések támogatása.**

Az előzőekben jelzett területeken az intenzívebb használatot célzó beruházási célokhoz való igazodást a hatályos szabályozási tervben rögzített építési övezeti besorolások (Vi, Ln) lehetővé teszik. Ezen intenzívebb használatot biztosító szabályozási határértékek alkalmazására lehetőséget adnak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2. számú mellékletében rögzített (a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei) előírások is.

A fejlesztési területekre a beruházók által később elkészítendő telepítési és koncepció tervek fogják a településrendezési eszközöket érintő módosítások alapját képezni, mely terveknek megfelelően kerül sor a szabályozási javaslatok kidolgozására.

A tervezett beruházások és a gazdasági terület bővítése nem valósítható meg teljes körűen a hatályos TSZT-ben és HÉSZ-ben rögzítettek szerint, így **javasolom a fenti területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását.**

II.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja szerint *a településrendezési eszközök egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszközök készítése vagy módosítása a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, a beruházás megvalósítása miatt indokolt.*

A fentiekre figyelemmel a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás lehetővé teszi a településrendezési eszközt érintő módosítás véleményezési eljárásának tárgyalásos eljárás keretén belüli lefolytatását, mely rövidebb időtartam – átlagosan 2-3 hónap – alatt folytatható le, mint a teljes eljárás, mely 7 - 8 hónapot vesz igénybe.

A fentiekre tekintettel **javasolom** az előterjesztésben meghatározott három terület **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását.**

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: 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjától.

III.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXXVIII. 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 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a veszélyhelyzet ideje alatt a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete a feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

Kérem Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXXVIII. 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 és a 314/2012. (IX 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdése c) pontja alapján

1. kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja

a) a Kishegyesi út – Kürtös u. – Sesztina u. – István út, valamint

b) a Böszörmény út – Békéssy B. u. – Mikszáth K. u. – Thomas Mann u. – Bolyai u.

által határolt területeket.

2. Felkéri a főépítészt az 1. pontban meghatározott területre vonatkozó településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2022. június 16.

Gábor István
főépítész