

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó együttes döntés meghozatala a Dósa nádor tér 2-3 szám alatti ingatlan intézményfejlesztésével és a Déli Gazdasági Övezet infrastrukturális fejlesztésével összefüggésben
Iktatószám:	
	TERV-254170/2023
Ügyintéző:	
	Nagyhaju Attila , Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Községiülés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja	2023.08.24
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	I. határozati javaslat melléklete
	II. határozati javaslat melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását megalapozó, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti együttes döntés meghozatala szükséges a Debrecen, Dósa nádor tér – Csapó utca – Liszt Ferenc utca – Kossuth Lajos utca – Sas utca által határolt területén belül a 8505 és 8506 hrsz-ú, a valóságban a Dósa nádor tér 2-3. szám alatti ingatlanokat érintően a ROMKOCSMA Vendéglátó, Rendezvényszervező és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (4030 Debrecen, Balogh Mihály utca 6. A. ép., képviseli: Fejes Tamás István ügyvezető) mint Célmegvalósító által tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.

A tervezett fejlesztés során kereskedelmi vendéglátó épület kerülne kialakításra, mely a területi adottságokra tekintettel a 8505 és 8506 hrsz-ú telkek összevonásával és az ott jelölt közterület 8507 hrsz-ú ingatlant is érintő törlésével valósítható meg úgy, hogy a tervezett mellékúthálózat elemét (közterület) törölni szükséges. Az átmenő telek jelleg megszűnésére figyelemmel a telkekre biztosított 80%-os beépíthetőség további biztosítás is szükséges, mely a Vt-Vk/15 építési övezetre vonatkozó egyedi előírással oldható meg. Mindezek mellett a színészház és a lakóházak irányába a hátsókert nulla méterben történő meghatározása indokolt, amellyel biztosítható a szükséges menekülésre szolgáló közlekedési folyosó és lépcsőház elhelyezhetősége.

A módosítás során új beépítésre szánt területi kijelölés nem történik, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem szükséges.

A módosítás a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozatot (a továbbiakban: TSZT) nem érinti.

II.

A TSZT és HÉSZ módosítását megalapozó együttes döntés meghozatala szükséges a Déli Gazdasági Övezet (a továbbiakban: DGÖ) telephely- és infrastruktúrális fejlesztésével összefüggésben.

A településrendezési feladatok egyik célja, hogy a DGÖ eddig nem hasznosított telektömbjeire olyan szabályozási határértékek kerüljenek rögzítésre – többek között a telekméretre vonatkozóan –, melyek a kialakult telekszerkezethez illeszkedve segítik a fejlesztések megvalósítását, kiszolgálják a helyi kis- és középvállalkozások, valamint a városba települő vállalkozások eltérő telephelyi igényeit.

Ezen változással párhuzamosan az adottságok figyelembevételével korrekcióra kerül a gazdasági övezet belső úthálózatának és a külső csomóponti kapcsolatainak területigénye, magába foglalva a telephelyeket kiszolgáló infrastruktúrák helyigényeit is. A szabályozás feladata az új közterületek területigényének biztosítása, illetve a meglévők határainak pontosítása.

Mindezek mellett átdolgozásra kerül a zöldfelületi rendszer, továbbá a DGÖ fejlesztéséhez kapcsolódóan a külső erdőtelepítések is lényegesen nagyobb szerepet kapnak, mind kiterjedésükben, mind a telepítések irányában.

A módosítás céljai között meg kell említeni a DGÖ és a Repülőtér közös határvonalának korrekcióját, mely beavatkozással végleges helyükre kerülnek az egyes repülőtéri működéshez kapcsolódó funkciók, és az északi KKV park területi határa is meghatározásra kerül.

A módosításnak közlekedéshálózati jelentősége, hogy a város kelet-nyugati közlekedési kapcsolata a DGÖ és a Repülőtér közötti úthálózati elem (Ék utca) megvalósításával biztosítható, míg gazdasági jelentősége, hogy a városrész elérhetősége az autópálya felől tovább erősödik, mely biztosítja a gazdasági övezet versenyképességének növelését.

A TSZT és a HÉSZ módosításának célja, hogy a DGÖ területén lehetőség legyen a településfejlesztés elhatározásainak megfelelő kis- és középvállalkozások telephelyi igényeit, valamint a kereskedelmi szolgáltatási funkciók megjelenését is biztosító telekszerkezetet és építési jogokat megalapozó szabályozás kialakítására. Mindemellett a DGÖ működéséhez, belső és külső közlekedési kapcsolatainak biztosításához szükséges a további infrastrukturális fejlesztések helyigényének rögzítése.

A közlekedési hálózatot érintő módosítás egyik fontos eleme a DGÖ feltárását biztosító, a Repülőtér déli oldalán lévő Ék utcának a 47. számú főúttal és a Szeged utcával közös csomóponti helyigényének pontosítása, valamint a csomópont és a Hermann Kronseder utca közötti szakaszon szervízút kialakítása a 47. számú főúttal párhuzamosan a DGÖ területén belül.

További cél a DGÖ északi területén a már rögzített légimentő bázis és a déli területén a meglévő állomás környezetében további kisvállalkozói park létrejöttét megalapozó telekszerkezet kialakítása, az azt feltáró úthálózat rögzítése.

A szabályozási beavatkozás célja fentiek mellett a DGÖ zöldfelületi hálózatának fejlesztése, mely a déli területén a jelenlegi területnagyság csaknem háromszorosát jelentő erdőterületi kijelölést is magában foglalja.

A Debrecenben megvalósuló ipari telephely kialakításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 75/2015. (III. 30.) Korm. rendelet szerint a Debrecen, Déli iparterület területén megvalósuló fejlesztéssel kapcsolatos hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé kezelendők.

a) A TSZT módosítási javaslata, lényegi elemek

Az Ék utca a 47. számú főút és a Szeged utca, mint szerkezeti jelentőségű közlekedéshálózati elemek csatlakozásában lévő csomópont átpozícionálásából adódóan változik a nyomvonal, melynek korrekciójából eredően változik az általános gazdasági terület (Gá) valamint a közúti közlekedési terület (KÖu) és a 47. számú főúttól keletre lévő területén az általános mezőgazdasági terület (Má) nagysága.

A 47. számú főúttal párhuzamos észak-déli irányú közterület, mint szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési terület (Bánki Donát u. – Hermann Kronseder u. közötti szakasz) törlésre kerül, és csak a HÉSZ-ben kerül rögzítésre, mint mellékúthálózat eleme. Az ezen útszakasz folytatásában lévő Wallau utca közúti közlekedési területi (KÖu) kiterjedése a nyugati irányú bővítéssel változik.

A 481. számú főúttól északra a hatályos tervben jelölt, de még nem telepített és erdészeti kataszterben nem szereplő erdőterület (E) helyett közúti közlekedési terület (KÖu) kerül kijelölésre, azzal, hogy ezen jelölt erdőterület területi kiterjedésétől nagyobb erdőterület kerül kijelölésre a 481. számú főút és a közigazgatási határ közötti területén.

Az Ék utca és a 106. számú vasútvonal különbszintű keresztezésénél a közúti közlekedési terület kiterjedése nő, melynek vasútbiztonsági indoka van: a vasúti pálya átmeneti ívben nem keresztezhető. Mindezek mellett a Repülőtér déli oldalán légi közlekedési terület (KÖl) területi kiterjedése változik. A Kondoros-csatorna és a 481. számú főút közötti szakaszon a 47. számú főút nyugati oldalán lévő erdőterület (E) helyett zöldterület (Z) kerül kijelölésre és a szükséges mértékben kerül sor a Kondoros-csatorna vízgazdálkodási területének (V) kismértékű keleti, illetve a 481. számú főút menti szakaszon a déli irányú bővítésére.

b) A HÉSZ módosítási javaslata, lényegi elemek

A DGÖ területét érintően a TSZT-vel összhangban a közúti főhálózat elemeinek terület igénybevételével összhangban változik a HÉSZ, melynek lényegi elemei az alábbiak:

- az Ék utca, 47. számú főút, Szeged utca, mint szerkezeti jelentőségű főhálózati elemek csomópontja és a nyomvonal pontosítása,
- a 47. számú főúttal párhuzamos (Bánki Donát u. – Hermann Kronseder u. közötti szakasz) észak-déli irányú közlekedési terület besorolása változik, (KÖu) helyett (Kt-Kk) kerül

rögzítésre,

- a 481. számú főút északi oldalán a hatályos tervben szereplő cca. 35 méter széles védelmi erdőterület övezete (cca. 7,6 ha) helyett közúti főhálózat terület övezete kerül kijelölésre azzal, hogy ezen védelmi erdőterület övezete helyett nagyobb (cca. 20,6 ha) védelmi erdőterület övezete kerül kijelölésre a 481. számú főút és a közigazgatási határ közötti területrészen,
- a Wallau utca szabályozási szélessége nyugati irányban növelésre kerül,
- a légimentő bázis (0493/78 hrsz-ú út déli oldala) környezetében kialakításra kerülő KKV park feltárása érdekében mellékút hálózat, valamint a már kialakított KKV park esetében meghatározott Gá-Ip/21 építési övezet kerül rögzítésre csakúgy, mint az Ék utca 47. számú főúttal közös csomópontja és a Bánki Donát utca közötti területrészen, illetve ettől délre cca. 4,9 ha-os területrészen, valamint a meglévő elektromos alállomás környezetében kialakítandó KKV park területrészen,
- a Bánki Donát utca és a Hermann Kronseder u. közötti telektömbben a 47. számú főúttal párhuzamosan egy mellékúthálózat kerül rögzítésre, ahol az építési övezeti kód Gá-Ip/1- ről változik Gá-Ip/2-re, melynek oka, hogy a hatályos tervben rögzített 40 ha kiterjedésű telekméret helyett 10 ha lesz a minimális telekméret. A tervezett szervízút kikötés és a Bánki Donát utca közötti (a turbó körforgalomtól dél-nyugatra lévő) területrészen esetében a javasolt építési övezeti kód Gá-Ip/27, mely építési övezet esetében a kialakítható legkisebb telekterület 1,0 ha, a beépítheetőség mértéke 60%, a zöldfelület legkisebb mértéke 20%, az épületmagasság értéke 25 méter,
- a Hermann Kronseder u - 481. számú főút közötti szakaszon a 47. számú főút menti területrészen a jelenlegi védelmi rendeltetésű erdő terület övezet (E-V/1) helyett zöldterület övezete (Z) kerül rögzítésre, valamint a vízgazdálkodási terület övezeteként (V) rögzített Kondoros-csatorna kismértékű bővítésére kerül sor keleti irányban,
- a Bánki Donát utcától délre a Jedlik Ányos utca mentén lévő jelenleg Gá-Ip/4 építési övezeti kód helyett Gá-Ip/27 építési övezeti kód kerül rögzítésre, mely kód esetén csak a telekméretre vonatkozó szabályozási határérték módosul 4,0 ha-ról 1,0 ha-ra,
- az Ék utca és a 106. számú vasútvonal térségében az utóbbtól északra jelölt mellékúthálózati elem törlésre kerül, illetve az Ék utca 106. számú vasútvonal keresztezésénél a közúti közlekedési terület nagysága nő vasútbiztonsági szempontokra figyelemmel,
- az Ék utca napelempark közötti területrészen kereskedelmi szolgáltató rendeltetések elhelyezését biztosító Gá-Ip/5 építési övezet kerül rögzítésre.

Az ökológiai hálózat elemei tekintetében az utóbbi időben bekövetkező változások átvezetésére is sor kerül az adatszolgáltatásnak megfelelően.

III.

A településrendezési eszköz módosításával összefüggő együttes döntés

A Korm. rendelet 78. § (1) bekezdése b) pontja szerint a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során a Korm. rendelet VII-IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a **településtervezési módosítását az Önkormányzat képviselő-testületének**

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- d) a 7. § (7) bekezdés szerinti feljegyzés elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

III/1.

A fenti rendelkezés **a) pontjában** foglaltakra figyelemmel a Közgyűlésnek meg kell hoznia a településrendezési eszköz módosítását elhatározó döntését a határozati javaslatokban foglaltak szerint.

III/2.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem válik szükségessé, ebből adódóan a Korm. rendelet hivatkozott rendelkezésének **b) pontjára** figyelemmel az **Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása nem szükséges.**

III/3.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés **c) pontjában foglaltakra figyelemmel**, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról is döntést kell hozni.

A Dósa nádor tér 2-3. számot érintő módosítás esetében a fejlesztés mielőbbi megvalósíthatóságának biztosítása érdekében a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás indokolt.

A DGÖ területén történő módosítás esetében a Szeged utca nyomvonalának korrekciójára tekintettel és a 47. számú főúttal való csomóponti átpozicionálással összefüggésben **a fejlesztés mielőbbi megvalósíthatóságának biztosítása érdekében a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás indokolt**, mivel ezen módosításokra a 75/2015. (III. 30.) Korm. rendelet hatálya nem terjed ki.

III/4.

A településrendezési eszköz módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait a Korm. rendelet tartalmazza. A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a településterv (amely alatt ezen előterjesztésben a településrendezési eszközöket kell érteni), valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, és a településtervet **alátámasztó javaslat** készíti elő.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

Ugyanezen § (5) bekezdés a) pontja szerint **a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat** - ideértve a nem a Korm. rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is - a szerzői jogi szabályok betartása mellett, **felhasználható a településterv** készítésénél és módosításánál, **azonban azokat** a tervezési cél megvalósulása érdekében - figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire - **aktualizálni kell.**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy **a HÉSZ-hez is készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész.** Tekintettel arra, hogy ezen dokumentumok **a jelen előterjesztésben meghatározott módosítási javaslat**hoz képest **a hét éven belül készültek el**, a Korm. rendelet 7. § (5) és (7) bekezdése értelmében azok a településrendezési eszközök módosításánál felhasználhatóak, **azonban az aktualizálásuk indokolt.**

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése előírja, hogy **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát és felhasználhatóságát a települési önkormányzati főépítész** vagy egyetértésével a településtervező **határozza meg a Korm. rendelet szabályai szerint a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

A hatályos településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rend2) szerinti tartalmi követelmények szerint készültek, így a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek megállapításakor az egyértelmű beazonosíthatóság az azonos tartalomra alapuló beilleszthetőség érdekében a Korm.rend2 előírásait kell alkalmazni annak 45.§ (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, mely szerint a 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

A területrészt érintő megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit az VI. határozati javaslat melléklete határozza meg.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fentiek alapján az határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

I. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján.

1./ módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Dósa nádor tér – Csapó utca – Liszt Ferenc utca – Kossuth Lajos utca – Sas utca által határolt telektömbre vonatkozóan úgy, hogy a 8505, a 8506 és a 8507 hrsz-ú ingatlanokról a hatályos szabályozási tervben rögzített tervezett közterületi területrészt törlésre kerül, valamint a szabályozási határértékek közül a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének és a hátsókert méretének módosítása történik meg. Tudomásul veszi, hogy a szabályozási határértékek módosítása az azonos építési övezetként rögzített Burgundia utca menti telektömböt is érinti.

2./ A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az 1./ pontban megjelölt területrészt.

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítést az 1./ pontban meghatározott területrésztre vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal
Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. augusztus 24.

Gábor István
főépítész

II. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján.

1./ módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti tervét és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Déli Gazdasági Övezet telekszerkezeti kialakításával és az infrastrukturális - közlekedési és közműhálózati - fejlesztésével valamint a zöldfelületi rendszer fejlesztésével összefüggésben, valamint a 47. számú főúthoz keletről kapcsolódó közlekedéshálózati elem (Szeged utca folytatása) nyomvonalának és csomóponti kapcsolatának pontosított területbiztosításával összefüggésben.

2./ A településrendezési eszközök 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 0530/36, 0531, 0537/8, 0537/9, 0537/10, 0530/64, 0530/68, 0530/69, 0530/70, 0530/71, 0530/72, 0530/73 hrsz-ú ingatlanokat.

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítész feljegyzést a melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott területrésze vonatkozó településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. augusztus 24.

Gábor István
főépítész