

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek több területrészt érintő módosításával összefüggő együttes döntések meghozatala
Iktatószám:	
	TERV-386066/2023
Ügyintéző:	
	Szabó Zsófia Nagyhaju Attila
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Dr. Barcsa Lajos alpolgármester, Gábor István főépítész, Sziki Gyula, a Főépítész iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Józsai Településrészi Önkormányzat, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.12.14
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	Az eloterjesztes melleklete I. hatarozati javaslat melleklete II. hatarozati javaslat melleklete III. hatarozati javaslat melleklete

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Jelen előterjesztés a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat (a továbbiakban: TSZT) és a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) több területrészt érintő 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) bekezdése szerinti együttes döntések meghozatalára irányul az alábbiakban részletesen kifejtett indokok alapján.

II.

A TSZT-t és HÉSZ-t érintő módosítások lényegi elemei

A. A TSZT területfelhasználási határainak és a HÉSZ közterületi övezeteinek módosítása

1. Debrecen-Józsa, Bocskai István út közterületi határának rendezése

A debreceni 27905/2 hrsz-ú ingatlan telekhatár rendezésével felmerült módosítási igény szerint a Bocskai István út közterületi határának rendezésére kerülne sor, tekintettel a kiépült közterületi elemekre.

2. Debrecen, Jókai utca közterületi határának rendezése

A Debrecen, Jókai utca 6. szám alatti, jelenleg beépítetlen ingatlan fejlesztését kiszolgáló terepszint alatti parkolólehajtó helyigényéhez közterületi kialakítás rögzítése javasolt.

B. A HÉSZ övezeti és építési övezeti besorolásának módosítása

3. Debrecen, Határ út és Nádsíp utca közötti tervezett közterület áthelyezése

A Debrecen, Határ út és Nádsíp utca – debreceni 17061 hrsz-ú ingatlan felhasználásával történő - átkötésének törlése szükséges, tekintettel arra, hogy a 17061 hrsz-ú ingatlanon új építésű családi ház áll. Az utcaátkötést a debreceni 17058 hrsz-ú és 17072/18 hrsz-ú ingatlanokra szükséges áthelyezni.

4. Debrecen, Gesztenye utca közterület rendezése

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata a Debrecen, Gesztenye utca nyugati oldalán található, debreceni 11987 hrsz-ú, beépítetlen ingatlan előtti telekrészt kívánja értékesíteni, melyre tekintettel javasolt a közterületi szélesség csökkentése és a lakótelek kiegészítésének biztosítása.

5. Debrecen, Bezerédj utca közterület rendezése

A Debrecen, Bezerédj utca közterületi szélességének csökkentése javasolt a közterület alakításának (útépítés) tényleges területigénye alapján.

6. Debrecen, Blaháné utca közterület rendezése

A Debrecen, Blaháné utca 16. szám alatti beruházási helyszínen a mélygarázs megközelítésül szolgáló lehajtó területének közterületként történő rögzítése javasolt.

C. A HÉSZ szabályozási elemeket érintő javítása és pontosítása

7. Debrecen, Géza utca menti telken „telek zöldfelületként fenntartott terület” jelölés rögzítése

A Debrecen, Géza utca menti lakóterület debreceni 18413/2 hrsz-ú telkének rendezése céljából „telek zöldfelületeként fenntartott terület” jelölés rögzítése javasolt, tekintettel a telek nagyságára és a tömbbelsőben betöltött szerepére.

8. Debrecen, Csendes utca menti telken „telek zöldfelületeként fenntartott terület” jelölés törlése

A Debrecen, Csendes utcai lakóterület debreceni 834, 835, 843, 844 hrsz-ú telkeinek rendezése céljából a „telek zöldfelületeként fenntartott terület” jelölés törlése javasolt a már megvalósult beépítések és építési jogok biztosítása érdekében.

9. Debrecen, Hoffmann utca környezetében lévő telkeken a „Telekcsoporthoz újraosztással érintett terület határa” szabályozási elem módosítása

A Debrecen, Hoffmann utca környezetében lévő debreceni 0362/99, 0362/100 és 0362/101 hrsz-ú ingatlanokon tervezett fejlesztések megvalósíthatóságának érdekében a hatályos HÉSZ szerint rögzített „Telekcsoporthoz újraosztással érintett terület határa” szabályozási elem korrekciója történik a debreceni 0362/20 hrsz-ú iparvágány telkének déli telekhatárára.

10. A hatályos HÉSZ mezőgazdasági területekre vonatkozó 122. § (1) bekezdés b) pontjának pontosítása

A hatályos HÉSZ-ben rögzített szállás rendeltetésű épület mezőgazdasági területen való elhelyezésének egyértelműsítése, mely tekintetében a rendeltetés elhelyezése - az eredeti jogalkotói szándék szerint - 5 ha-os telekterülethez kötött.

III.

A településrendezési eszközök módosításával összefüggő együttes döntés

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 Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerinti feljegyzés elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

A)

A fenti rendelkezés **a) pontjában** foglaltakra figyelemmel a Közgyűlésnek meg kell hoznia a településrendezési eszközök módosítását elhatározó döntését a határozati javaslatokban foglaltak szerint a közlekedéshálózati elemeket és a telek zöldfelületeként fenntartandó részét érintő módosításokkal összefüggő fejlesztések megvalósíthatósága érdekében.

B)

Jelen előterjesztésben foglalt módosításokkal **új beépítésre szánt területek kijelölése nem válik szükségessé**, ezért fenti rendelkezés **b) pontjában** foglaltakra figyelemmel a Közgyűlésnek nem kell döntenie az **Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről**.

C)

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

A jelen előterjesztésben rögzített módosítások esetében az érintett területek **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása nem indokolt.**

D)

A településrendezési eszközök módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait a Korm. rendelet1 tartalmazza. A Korm. rendelet1 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. rendelet1 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 TSZT-hez és HÉSZ-hez is készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész.** Tekintettel arra, hogy ezen dokumentumok **a jelen előterjesztésben meghatározott módosítási javaslatokhoz képest hét éven belül készültek el,** a Korm. rendelet1 7. § (5) és (7) bekezdése értelmében azok a településrendezési eszközök módosításánál felhasználhatóak, **azonban az aktualizálásuk indokolt.**

A Korm. rendelet1 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. rendelet1 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. rendelet2) 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. rendelet2 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 jelen előterjesztésben foglalt területrészeket érintő megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit az I.–III. határozati javaslat mellékletei határozzák meg.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fentiek alapján az I-III. 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 bb) alpontja alapján

1./ módosítani kívánja Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti tervét és a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet

- a) a Debrecen, Szentgyörgyfalvi út – Bocskai István út – Klastrompart sor – 27091/13 hrsz-ú közterület által határolt területen lévő Bocskai István út közterület határának rendezése,
- b) a Debrecen, Garay utca – Csokonai utca – Nagy Imre utca – Jókai utca által határolt területen belül a Jókai utca 6. szám alatti ingatlanon közterület rögzítése

érdekében.

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

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területrészeket.

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

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

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. december 14.

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 bb) alpontja alapján

1./ módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet

- a) a Debrecen, Kishegyesi út – Nádsíp utca – Kantár utca – Lóskúti utca – Határ út által határolt területen belül a Határ út és Nádsíp utca közötti tervezett közterület délre történő áthelyezése,
- b) a Debrecen, Szilágyság utca – Lázár utca – Gergely utca – Szávay Gyula utca által határolt területen belül a Gesztenye utca közterületi szélességének csökkentése,
- c) a Debrecen, Bartók Béla út – Köntösgát sor – Balmazújvárosi út – Csigekert utca – Kiss Ernő utca – Töhötöm utca által határolt területen belül a Bezerédj utca közterületi szélességének csökkentése,
- d) a Debrecen, Csapó utca – Burgundia utca – Blaháné utca – Liszt Ferenc utca által határolt területen belül a Blaháné utca 16. szám alatti ingatlanon közterület rögzítése

érdekében.

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

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területrészeket.

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

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

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. december 14.

Gábor István
főépítész

III. 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 bb) alpontja alapján

1./ módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: HÉSZ)

- a) a Debrecen, Géza utca – Kisállomás utca – József utca – Sándor utca – Kálmán – 0353/1 hrsz-ú dűlőút által határolt területen belül a debreceni 18413/2 hrsz-ú telken a „telek zöldfelületeként fenntartott terület” jelölés rögzítése,
- b) a Debrecen, Bíró utca – Keresztesi utca – Vasutas utca – Hétvezér utca által határolt területen belül a debreceni 834, 835, 843, 844 hrsz-ú telkeken a „telek zöldfelületeként fenntartott terület” jelölés törlése,
- c) a Debrecen, külső Balmazújvárosi út – Kishatár utca – Király utca – Kishegyesi út – M35 autópálya által határolt területen belül a Hoffmann utca környezetében lévő debreceni 0362/99, 0362/100 és 0362/101 hrsz-ú telkeken a „Telekcsoport újraosztással érintett terület határa” szabályozási elem korrekciója,
- d) Debrecen mezőgazdasági területeire vonatkozóan a HÉSZ 122. § (1) bekezdés b) pontjának pontosítása, egyértelműsítése

érdekében.

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

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területrészeket.

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

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

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. december 14.

Gábor István
főépítész