

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközének módosítását megalapozó együttes döntés meghozatala a Debrecen, Dósa nádor tér mentén található terület vonatkozásában
Iktatószám:	
	TERV-/2024
Ügyintéző:	
	Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.08.22
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Eloterjesztes_melleklete
	Hatarozati_javaslat_melleklete

Tisztelt Közgyűlés!

I.

2023 augusztusában Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 172/2023. (VIII. 31.) határozattal elfogadott együttes döntésben úgy határozott, hogy módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: HÉSZ) 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, valamint tudomásul vette, hogy a szabályozási határértékek módosítása az azonos építési övezetként rögzített Burgundia utca menti telektömböt is érinti.

A beépítési koncepció megváltozása miatt azonban ezen határozat hatályon kívül helyezése és 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 alapján új együttes döntés meghozatala vált szükségessé.

A HÉSZ módosítására a Debrecen, Dósa nádor tér – Csapó utca – Liszt Ferenc utca – Kossuth Lajos utca – Sas utca által határolt területrészen belül

- a) a Dósa nádor tér 2-3. és Liszt Ferenc utca 7. szám (8505, 8506 és 8508 hrsz) alatti ingatlanok igénybevételeivel kizárólag kulturális közösségi központ és az azt kiszolgáló kereskedelem-vendéglátás, valamint szálláshely-szolgáltatás helyszínének, továbbá
- b) a Dósa nádor tér 4-6-7. szám (hrsz.: 8504, 8503 és 8502) alatti ingatlanok igénybevételeivel egy, a területhez illeszkedő, magas építészeti színvonalú fejlesztés helyszínének

kialakíthatósága és a telektömbön belüli telkek rendezése érdekében kerül sor.

Az építési övezeteket és övezeteket érintő módosítás Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Főépítész Irodája által készített, a fejlesztéssel összefüggő koncepcióterven és a területrészen belüli kialakult telekhasználaton alapul.

A módosítással – mely a közterület egy részének törlését jelenti – a jogszabályi előírásokra figyelemmel új beépítésre szánt területi kijelölés nem történik.

A Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat módosítása jelen HÉSZ módosítással összefüggésben nem indokolt.

II.

A módosítás lényegi elemei

A 8505, 8506 és 8508 hrsz-ú, Dósa nádor tér 2-3. és a Liszt Ferenc utca 7. szám alatti ingatlanokon tervezett fejlesztés révén a már meglévő épületek bővítésével kulturális közösségi központ kerülne kialakításra, mely azonban csak a fejlesztéssel közvetlenül érintett 8505, 8506 és 8508 hrsz-ú ingatlanokról a tervezett mellékúthálózat elemének (közterület), a közforgalmú kapuáthajtónak és a jelentős gyalogos kapcsolat jelölésnek a törlésével és a három telek összevonásával valósítható meg.

Az ingatlanok a hatályos HÉSZ szerint Vt-Vk/15 jelű építési övezetbe tartoznak, mely szerint a maximális beépíthetőség mértéke 60 %, míg a zöldfelület minimális mértéke 20 %. A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében szükségessé válik a maximális beépíthetőség mértékének 90 %-ra történő növelése, a zöldfelület minimális mértékének 5 %-ra történő csökkentése, amely új településközpont, városközpont (Vt-Vk) építési övezeti jel bevezetésével oldható meg.

A kialakításra kerülő új építési övezetben

- az elhelyezhető rendeltetések köre korlátozott lesz, ott kizárólag a tervezett kulturális közösségi központ válik elhelyezhetővé az azt kiszolgáló kereskedelem-vendéglátás és szálláshely-szolgáltatás funkciókkal együtt, valamint
- a színészház és a lakóházak irányába a hatályos építési szabályok szerinti 15 méteren túli kötelező épületelhelyezési szabály törlésre kerül, így biztosítható a szükséges menekülésre szolgáló közlekedési folyosó és lépcsőház elhelyezhetősége.

A hatályos HÉSZ szerint szintén Vt-Vk/15 jelű építési övezetként szabályozott 8504, 8503 és 8502 hrsz-ú, Dósa nádor tér 4 - 6 -7. szám alatti ingatlanok esetében a fentiekhez illeszkedően szintén új településközpont, városközpont (Vt-Vk) építési övezeti jel bevezetése válik szükségessé a maximális beépíthetőség mértékének 90 %-ra történő növelésével, valamint a zöldfelület minimális mértéke 5 %-ra csökkentésével. A módosítás során a 8504 hrsz-ú ingatlanra új közforgalmú kapuáthajtó feljelölése válik szükségessé a módosítással érintett telektömbben lévő mellékúthálózati elem megközelíthetőségének biztosítására. Az elhelyezhető rendeltetések köre nem változik.

Az új építési övezeti jelekhez tartozó beépíthetőség és zöldfelületi fedettség megállapítása érdekében az országos építési követelményektől való eltérés kérése válik szükségessé. A településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II.–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz megállapíthat.

Az OTÉK 2. számú mellékletének 7. sorában a településközponti vegyes területek esetében meghatározott megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 80 %, míg a legkisebb zöldfelület mértéke 10 %. A fejlesztések megvalósítása érdekében szükséges az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott beépítési határértékektől való eltérés, oly módon, hogy a legnagyobb beépítettség mértéke 90 %-ra növekszik, míg a legkisebb zöldfelület mértéke 5 %-ra csökken.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (3) bekezdése szerint a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal záró szakmai véleményében hozzájárul.

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 **településterv módosítását az Önkormányzat képviselő-testületének**

- a készítés vagy módosítás tényét,
- új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) foglalt követelményeknek való megfelelést,
- amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- 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 Dósa nádor tér menti ingatlanok telekrendezése, beépítési határértékeinek módosítása, valamint az elhelyezhető rendeltetések meghatározása érdekében- a határozati javaslatban foglaltak szerint.

III/2.

A közterületi telekhatár rendezés érdekében – tekintettel a Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdésben foglaltakra – **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 menti ingatlanokat érintő beruházás mielőbbi megvalósíthatósága **érdekében indokolt a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás**.

III/4.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése **d) pontja tekintetében** a településrendezési eszközök 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, 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 **TSZT-hez, és a 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. 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 területrészt érintő megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a határozati javaslat melléklete határozza meg.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fentiek alapján az 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, 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./ hatályon kívül helyezi a 172/2023. (VIII. 31.) határozatot.

2./ 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, mely területen belül

- a) a 8502, 8503, 8504, 8505, 8506 és 8508 hrsz.-ú ingatlanok esetében a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének és a zöldfelület legkisebb mértékének módosítása történik úgy, hogy a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 90 %-ra növekszik, míg a zöldfelület legkisebb mértéke 5 %-ra csökken,
- b) a 8505, 8506 és 8508 hrsz.-ú ingatlanok esetében törlésre kerül a mellékúthálózati elem (közterület), a közforgalmú kapuáthajtó és a jelentős gyalogos kapcsolat jelölés, valamint ezen ingatlanokon kizárólag kulturális közösségi központ válik elhelyezhetővé az azt kiszolgáló kereskedelmi-vendéglátás és szálláshely-szolgáltatás funkciókkal együtt. Az ingatlanokra új településközpont, városközpont (Vt-Vk) építési övezeti jel kerül bevezetésre azzal, hogy az új építési övezetben módosításra kerül a 15 méteren túli épületelhelyezés szabálya,
- c) a 8504 hrsz.-ú ingatlan esetében új közforgalmú kapuáthajtó kerül rögzítésre,
- d) a 8502, 8503 és 8504 hrsz.-ú ingatlanok esetében új településközpont, városközpont (Vt-Vk) építési övezeti jel kerül bevezetésre.

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

4./ Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 2./ pontban megjelölt területrészt.

5./ Jóváhagyja a 2./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

6./ Felkéri a főépítést a 2./ pontban meghatározott területrésztre vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal
Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2024. augusztus 22.

Gábor István
főépítész