

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításával összefüggő együttes döntések meghozatala több területrészt érintően
Iktatószám:	
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Nagyhaju Attila , Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Dr. Barcsa Lajos alpolgármester, Gábor István főépítész Sziki Gyula a Főépítész iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Községi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.02.16
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:

	Határozati javaslatok mellékletei	
--	---	--

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Jelen előterjesztés Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek olyan jellegű módosításait fogja össze, melyek a településképi szempontok érvényesítése, az egyes építési övezetek területének intenzitás növelése, valamint a be nem épített területek hasznosítása érdekében (A pont) , illetve külső szervezetek, személyek által megvalósítani tervezett fejlesztések, beruházások támogatása érdekében (B és C pontok) indokoltak.

A város teljes közigazgatási területére jóváhagyott településrendezési eszközök módosításáról az alábbi területeket érintően szükséges döntést hozni.

A)

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását megalapozó döntések meghozatalát a felmerülő korrekciós, pontosítási igények, valamint a lakosság és beruházók részéről felmerülő fejlesztési igények, észrevételek, a részben használaton kívüli területek lakossági és Önkormányzati fejlesztése, illetve a már megvalósult beruházásoknak megfelelő építési övezeti, övezeti szabályozás rögzítése teszi indokolttá.

1. A HÉSZ 2. mellékletében rögzített szabályozási határértékeket érintő módosítások

1. Kaskötő utca menti gazdasági terület,
2. Fuvola utca menti gazdasági terület,
3. Görgény utca menti lakóterület.

2. Az övezeteket és építési övezeteket érintő módosításokkal összefüggésben

4. Külső Sámsoni út és Salakos utca közötti 02422/1 hrsz.-ú erdőterületen belüli 02422/4 hrsz.-ú ingatlan,
5. Ady Endre út – Pallagi út – Nagyerdei krt. által határolt területrészt,
6. Zöldfa utca – Kandia utca – Kossuth utca – Nap utca által határolt területrészt,
7. Sándor utca – József utca – Bartók Béla utca – Kálmán utca által határolt területrészt,
8. Csap utca – Jókai utca – Máta utca – Zsák utca – Csokonai utca által határolt területrészt,
9. Gyár utca – Szoboszlói út – Zelemér utca által határolt területrészt.

3. Közterületek rendezését érintő módosítások

10. Simonyi út – Veszprémi utca – Ember Pál utca – Korház utca – Nyíl utca által határolt területrészt,
11. Dóczy József utca – Móricz Zsigmond körút – Pallagi út – Nagyerdei körút – Egyetem tér által határolt területrészt,
12. 100-as számú vasútvonal – tervezett 27 méter szélességű út – Apafája utca – Apafája erdő utca – Tör utca – Gyalog utca – Káka utca – Futó utca által határolt területrészt,
13. Tőzsér utca – Kürtös utca – Széchenyi utca – Küküllő utca által határolt területrészt,
14. Monostorpályi út – Híd utca – Szabó Kálmán utca – Oláh Károly utca – Wekerle utca által határolt területrészt,
15. Böszörményi út – Honvédtemető utca – Csórsz utca – Hősök utcája által határolt területrészt,
16. Vasútszél utca – Harasztos köz – Apáterdő utca – Csereerdő utca által határolt területrészt.

4. Az előkert határvonal rögzítésével és a telekcsoporthoz újraosztással érintett terület jelölés törlésével összefüggő módosítások

17. Gönczy Pál utca – 26631 hrsz.-ú közterület – Rózsavölgy utca – 53402/2 hrsz.-ú közterület által határolt területrészt,
18. Kádár utca – 30287/8 hrsz.-ú közterület – Monostorpályi út – Szeged utca által határolt területrészt,

19. Vámospércsi út – Vakáncsos utca – Kakas utca – Vakáncsos utca – 105-ös számú vasútvonal által határolt területrészt,
20. Szabó Lőrinc utca – Balmazújvárosi út– 19373/8 hrsz.-ú magánút– 19373/121 hrsz.-ú közterület – Gyires Béla utca által határolt területrészt.

A Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat (a továbbiakban: TSZT) módosítása a fentiekben megjelölt egyik módosítás esetén sem indokolt.

B)

A HÉSZ módosítását megalapozó döntések meghozatala a beruházó tulajdonában lévő területen lakóépület és közcélú parkoló kialakíthatósága érdekében indokolt.

Az EAST-OFFICE Kft. (székhelye: 2161 Csomád, Fóti utca 4., képviseli: Sári Miklós ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) telepítési tanulmánytervet nyújtott be a Debrecen, Szent Anna utca – Varga utca – 9693 hrsz.-ú közterület – Vármegyeháza utca – 9711/11 hrsz.-ú közterület – 9711/10 hrsz.-ú magánút területén tervezett mellékúthálózat területe által határolt területre vonatkozóan a településrendezési eszköz módosítása érdekében.

A telepítési tanulmánytervet a Közgyűlés a 166/2022. (IX. 15.) határozatával elfogadta, majd a 167/2022. (IX. 15.) határozattal döntött arról, hogy a Célmegvalósítóval településrendezési szerződést köt.

A módosítás esetében a TSZT módosítása nem indokolt.

C)

A HÉSZ módosítását megalapozó döntések meghozatala a Debrecen, Hatvan utca - Kossuth tér - Bajcsy-Zsilinszky utca - Pásti utca által határolt területrészen belül az Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség (továbbiakban: EMIH) által pályázat keretében építendő közösségi ház megvalósíthatósága érdekében indokolt.

A településfejlesztés és rendezés célja között szerepel a helyi népesség identitásának erősítése, a kulturális örökség sokféleségének és gazdagságának megőrzése.

Az építési övezeteket és övezeteket érintő módosítás az EMIH beruházással összefüggő koncepciótervén és a területrészen belüli kialakult telekhasználaton alapul, a telektömbön belüli telkek rendezése érdekében. A módosítással – mely a közterület határának telekhatárra történő pontosítását jelenti – kismértékű új beépítésre szánt területi kijelölés történik.

A módosítás esetében TSZT módosítása nem indokolt.

II.

A tervezési területeket érintő módosítások lényegi elemei

A)

1. A HÉSZ 2. számú mellékletében rögzített szabályozási határértékeket érintő módosítások

1. Kaskótó utca menti építési övezetekben a telekméret csökkentése.

2. Fuvola utca menti építési övezeti kód módosítása beépíthetőség és zöldfelület tekintetében.
3. Görgény utca menti építési övezeti kód módosítása beépítési mód tekintetében.

2. Az övezeteket és építési övezeteket érintő módosítások

4. Debrecen, külső Sámsoni út és Salakos utca közötti 02422/1 hrsz.-ú erdőterületen belüli 02422/4 hrsz.-ú ingatlan

A Sámsoni úttól északra található Salakos utca menti gazdasági erdőterületen belül a meglévő és jelenleg is használatban lévő lakóépület és gazdasági épület kapcsán a HÉSZ megengedőbb szabályozása indokolt.

A már szerzett építési jogok folytonosságának biztosítása érdekében az erdőterületen belül új övezeti kategória **(E-Lf)** kerül bevezetésre a beépítésre nem szánt területek ere adható maximális 10%-os beépítés rögzítésével, melyhez OTÉK alóli felmentés szükséges a „Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke” tekintetében.

5. Debrecen, Ady Endre út – Pallagi út – Nagyerdei krt. által határolt területrészt

A zöldterületi övezetek egységes övezeti szabályozásának biztosítása érdekében az övezetek egységesítése szükséges a Nagyerdei Víztorony (Z-Vke) és annak városi jelentőségű közpark környezete (Z-Vp) sportolási, rekreációs és kulturális szerepeket betöltő tervezési területrészen belül.

Fentiek alapján a Víztorony telkére a HÉSZ-ben foglalt Z-Vke övezeti kód helyett a Z-Vp övezeti kód kerül rögzítésre.

6. Debrecen, Zöldfa utca – Kandia utca – Kossuth utca – Nap utca által határolt területrészt

A Zöldfa utca 6. szám alatti ingatlan kapcsán a 8831/2, 8832, 8833, 8834, 8835, 8802 hrsz.-ú ingatlanokon rögzített építési övezet határának rendezése érdekében az Lk-B/11 építési övezet meghagyásával az építési övezethatár törlése szükséges, így a telektömbbön belül egységes építési övezet alakul ki.

7. Debrecen, Sándor utca – József utca – Bartók Béla utca – Kálmán utca által határolt területrészt

A Sándor köz 2.C szám alatti (18443/1 hrsz.) ingatlanon megépült társasház épületelhelyezésére figyelemmel az építési övezet határának módosítása szükséges a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendeletben megfogalmazottakkal összhangban. A területre az Lk-K/24 építési övezet kerül meghatározásra.

8. Debrecen, Csap utca – Jókai utca – Máta utca – Zsák utca – Csokonai utca által határolt területrészt

A Legfőbb Ügyészség a Debreceni Regionális Nyomozó Ügyészség új székházban történő elhelyezése érdekében a Csap utcai ingatlanegyüttesen (hrsz.: 8173/1, 8173/3, 8173/4, és 8173/5) irodaház rendeltetésű épületet alakít ki, melynek megvalósíthatósága érdekében a területre a szabályozási határértékek módosítása szükséges, Lk-B/17 építési övezeti kód rögzítése mellett.

9. Debrecen, Gyár utca – Szoboszlói út – Zelemér utca által határolt területrészt

A Postakertben a Gyár utca menti 9477, 9492, 9493 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a beruházó két tízlakásos társasházat és négy kétlakásos lakóépületet tervez megvalósítani.

A lakóterület fejlesztése céljából a Szoboszlói út mentén lévő „telkenként legfeljebb 12 önálló rendeltetési egység” elhelyezését biztosító területi határ módosítása szükséges a Gyár utca keleti szakaszára egy telek mélységig, továbbá a kialakítható telek legkisebb területe 900 m²-ről 500 m²-re módosulna.

A Főépítész Irodára megküldött telepítési vázlaton bemutatott kétlakásos lakóépületek telepítési módja intenzív telekhasználatot eredményez, a bemutatott ikres telepítéssel igazodik a kis telekmérethez és a használati intimitást is kiszolgálja. A terület fejlesztése a beépítési vázlat alapján az Lk-K/7 és az Lk-K/31 építési övezeti kódokkal – a szabályozási határértékek módosításával – teljesíthető, így ezek kerülnek rögzítésre.

Az Lk-K/31 építési övezeti kód szabályozási határértékei közül változik a beépítési százalék (30 → 40%) és a terepszint feletti szorzó (0,60 → 0,75), valamint a zöldfelület mértéke (30 → 40%). A szabályozási terven előforduló Lk-K/31 építési övezeti kóddal rendelkező Károli Gáspár utca, Újkert utca és a János Vitéz utca menti területek esetében ezen változások nem befolyásolják negatívan az építési jogokat.

3. Közterületek rendezését érintő módosítások

10. Debrecen, Simonyi út – Weszprémi utca – Ember Pál utca – Kórház utca – Nyíl utca által határolt terület rész

Az építési jogok folytonosságának biztosítása érdekében kerül sor a közterület rögzítésére, mellyel a területen tervezett kétlakásos lakóépület megépítése is elősegíthető. A Simonyi út 7. szám alatti zárványtelkek jelenleg is a 20876 hrsz.-ú ingatlanon található társasház telkéről közelíthetők meg. A magánút kialakítása nem engedélyezhető ezen telken, tekintettel arra, hogy a telek már most sem felel meg az előírt szabályozási határértékeknek és rendeltetésszámoknak, így egy magánút kialakításakor a visszamaradó telek sem lesz erre alkalmas. A zárványtelkek helyzetének megoldása várostervezési szempontból megoldandó feladat, így ezen területen a közterület rögzítése a kialakult állapotnak megfelelő rögzítést jelent.

11. Debrecen, Dóczy József utca – Móricz Zsigmond körút – Pallagi út – Nagyerdei körút – Egyetem tér által határolt terület rész

A Debrecen, Dóczy József utca 9. szám alatti 22247/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő élelmiszerbolt felújítása kapcsán – melynek előfeltétele a valós telekhasználatnak megfelelő tulajdonjogok rendezése – az útterület közterületként, továbbá az út melletti sáv zöldterületként történő rögzítése szükséges. A módosítás során törlésre kerül az építési hely és a telek zöldfelületként fenntartandó része.

12. Debrecen, 100-as számú vasútvonal – tervezett 27 méter szélességű út – Apafája utca – Apafája erdő utca – Tör utca – Gyalog utca – Káka utca – Futó utca által határolt terület rész

A GÖCS területén a Debrecen, Futó utcából nyíló közterület folytatásaként a 4562/4 hrsz.-ú ingatlanon lévő Irodaház előtti 4562/3 és 4562/4 hrsz.-ú parkoló és magánút területe közterületként, míg a magánút és a vasút közötti terület zöldterületként kerül rögzítésre a terület rendezése céljából. A közlekedési terület telekhatárra történő pontosítása történik a Tör utca - Parittyá utca 4530/146 hrsz.-ú saroktelek esetében.

13. Debrecen, Tözsér utca – Kürtös utca – Széchenyi utca – Küküllő utca által határolt terület rész

A Tözsér utca és Széchenyi utca között található 15349/2, 15349/3, 15350/3, 15355 hrsz.-ú ingatlanok alkotta terület részben zárványtelkek rendezése céljából és a területen tervezett 18 lakásból álló (4 telken 4 lakásos és 1 telken 2 lakásos) sorházas beépítés megvalósíthatósága érdekében közterület kerül rögzítésre a Tözsér utcából nyílóan, a területre javasolt építési övezeti kód: Lk-K/30.

14. Debrecen, Monostorpályi út – Híd utca – Szabó Kálmán utca – Oláh Károly utca – Wekerle utca által határolt terület rész

Az Oláh Károly utca 35-37. szám között található 13648 hrsz.-ú közterület határának rendezésére kerül sor a lakótelkek megfelelő megközelítése érdekében.

15. Debrecen, Böszörményi út – Honvédtemető utca – Csórsz utca – Hősök utcája által határolt terület rész

A Böszörményi úton lévő Alföldi Nyomda Zrt. épületeinek bővítése kapcsán a Katona József utca közterület határának jogi telekhatárra történő módosítása valósul meg a gazdasági terület fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében.

16. Debrecen, Vasútszél utca – Harasztos köz – Apáterdő utca – Csereerdő utca által határolt terület rész

Az Apáterdő utcai gazdasági területrészen tervezett beruházás (meglévő csarnoképület bővítése) elősegítése érdekében az Apáterdő utcából nyíló 02623/17, 02623/18, 02623/22 hrsz.-ú ingatlanokon rögzített mellékúthálózat eleme törlésre kerül, mely közterületi elem a hatályos tervben zsákutcaként jelenik meg. Fentiekben jelzett közterületi törléssel a környezetben lévő telkek közterületi kapcsolata továbbra is biztosított lesz.

4. Az előkerti határvonal rögzítésével és a telekcsoport újraosztással érintett terület jelölés törlésével összefüggő módosítások

17. Debrecen, Gönczy Pál utca – 26631 hrsz.-ú közterület – Rózsavölgy utca – 53402/2 hrsz.-ú közterület által határolt területrész

A Rózsavölgy utca és Gönczy Pál utca közötti önálló gyalogosútként rögzített közterület felől az előkert mérete 3 méterben kerül rögzítésre, az érintett telkek beépíthetősége érdekében.

18. Debrecen, Kádár utca – 30287/8 hrsz.-ú közterület – Monostorpályi út – Szeged utca által határolt területrész,

A Kádár utca lakóterület telkeinek rendezése céljából a meglévő telek kiegészítésére szolgáló szabályozási vonal kerül rögzítésre.

19. Debrecen, Vámspércsi út – Vakáncsos utca – Kakas utca – Vakáncsos utca – 105-ös számú vasútvonal által határolt területrész

A Molnár utca, Kakas utca menti lakóterület telkeinek rendezése céljából – a Főépítési Irodához benyújtott változási vázrajz alapján - a telekcsoport újraosztással érintett terület határának módosítására kerül sor.

20. Debrecen, Szabó Lőrinc utca – Balmazújvárosi út– 19373/8 hrsz.-ú magánút– 19373/121 hrsz.-ú közterület – Gyires Béla utca által határolt területrész

A Szabó Lőrinc utca menti lakóterület telkeinek rendezése céljából - a Főépítési Irodához benyújtott változási vázrajz és beépítési terv alapján - a telekcsoport újraosztással érintett terület határának törlése és az építési övezeti kód szabályozási határértékeinek felülvizsgálata történik meg (épületmagasság csökkentése).

B)

A Célmegvalósító vegyes funkciójú épület kialakítását tervezi, a megvalósítandó épületben a lakások és a hozzájuk tartozó parkolóhelyek mellett közcélú parkolóhelyek is épülnek.

A településrendezési eszköz módosítása lehetőséget adna a terület beépítésével az érintett városközponti tömb városképi szempontú építészeti lezárására.

A 9696/2 hrsz.-ú ingatlanra rögzített jelentős önálló, terepszint feletti gépjárműtároló (önálló parkolóház) és a minimális férőhely száma, mint egyéb szabályozási elem törlésre kerül.

Az ingatlanra rögzített hatályos építési övezet (Vt-Vk/44) szerinti szabályozási határértékek közül a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke és a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó növelésre kerül, valamint a zöldfelület legkisebb mértéke csökken.

A építési övezet területén rögzítésre kerül az épületben minimum 70 db közcélú parkolóhely elhelyezésének kötelezettsége és a pinceszint 100 %-os beépítési lehetőségének biztosítása.

C)

A tervezett fejlesztés révén diákközpont, tantermek, óvoda, vendégszobák, irodák kerülnének kialakításra, mely funkciókat magába foglaló épület elhelyezése a területi adottságoknak köszönhetően csak a jelenleg még önálló hrsz-ú (8544/2 hrsz) ingatlanon valósítható meg.

Mindezek mellett a Bajcsy-Zsilinszky utcán megvalósult szálloda környezetében kerül sor a közterület és az építési övezet határának pontosítására.

Fentiekre figyelemmel indokolt a beruházással közvetlenül érintett 8544/2 hrsz-ú ingatlanról a közterületként rögzített területrész törlése, a közterületen belüli közkert zöldterületi övezet határának pontosítása.

A 8544/2 hrsz-ú telekre a telektömbben a tőle nyugatra található telkeken rögzített Vt-Vk/48 építési övezet kerülne kiterjesztésre.

III.

A településrendezési eszköz módosításával összefüggő együttes döntés

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 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) 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 eszközök módosítását elhatározó döntését a határozati javaslatokban foglaltak szerint.

A településrendezési eszköz módosítása során a jelen előterjesztés

- a) I.A/1. pontjában foglalt esetekben a fejlesztések megvalósíthatósága érdekében,
- b) I.A/2. pontjában meghatározott területek esetében a már elkészült beruházások valós területigényének rögzítése és a lakóterületi valamint az intézményi fejlesztésekkel összefüggésben a megvalósíthatóság érdekében,
- c) I.A/3. pontjában meghatározott területek esetében a lakóterületek és a gazdasági területek fejlesztéseivel összefüggésben a közterületek rendezése érdekében
- d) I.A/4. pontjában meghatározott területek esetében a lakóterület fejlesztéseivel összefüggésben a telekrendezés érdekében
- e) I.B pontjában meghatározott területek esetében a területrészt érintő lakóterület fejlesztéseivel összefüggésben a telekrendezés érdekében
- f) I.C pontjában meghatározott területek esetében (az Izraelita Hitközség közösségi épület építése) összefüggésben a telekrendezés érdekében

szükséges meghoznia a Tisztelt Közgyűlésnek a településrendezési eszköz módosítását támogató döntését a határozati javaslatokban foglaltak szerint.

III/2.

A jelen előterjesztés I.A/3. pontjában foglalt 12., 15., 16. számú területek és az I.C pontban foglalt terület **esetében** a közterületi telekhatár rendezés érdekében új beépítésre szánt terület kijelölése válik szükségessé, ebből adódóan a Korm. rendelet1 hivatkozott rendelkezésének **b) pontjára** figyelemmel az **Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása szükséges az alábbiak szerint.**

a) Biológiai aktivitásérték

Az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja szerint: „*új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.*”

Az I.A/3. pontjában foglalt 12., 15., 16. számú területek módosítások esetén a

- Parittyai utcai,
- Katona József utcai és
- az Apáterdő utcából nyíló 02623/17, 02623/18, 02623/22 hrsz.-ú ingatlanokon rögzített zsákutca

közterületi telekhatár korrekciója mellett a tervezési területeken belül biztosítható a biológiai aktivitásérték pótlása.

Az I.C pontban foglalt esetben a településközpont területek (Vt-Vk) területnagyságának változása nem befolyásolja a területi mérleget, a biológiai aktivitásérték szinten tartása biztosított.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: 2018. évi CXXXIX. törvény) 12. § (3) bekezdése szerinti új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. Ezen jogszabályi előírásnak való megfelelés

- a Parittyai utca esetében a 22247/1 hrsz.-ú telken,
- a Katona József utca és az Apáterdő utca esetében a 4562/3 hrsz.-ú telken

zöldterületként rögzítésre kerülő területtel biztosítható.

Az I.C pontban foglalt terület esetében a fentiekben foglalt követelményeknek való megfelelés azzal biztosítható, hogy a 8544/2 hrsz.-ú ingatlan érintően a jogi telekhatárra történő közterületi telekhatár korrekció mellett a 8534/3 és a 8537/2 hrsz.-ú közterületen rögzített Kt-Zkk övezet (közkert) határának pontosítása, valamint a 8532/7 hrsz.-ú mellékúthálózat elemeként rögzített ingatlan egy részén illetve a 8535 és a 8531 hrsz.-ú ingatlanokon és a 8530 hrsz.-ú ingatlan egy részén Kt-Zkk övezet rögzítése történik,

b) Termőföld érintettség

Az Étv. 7. § (3) bekezdés d) pontja értelmében: „*a termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki.*”

A jelen előterjesztés I.A/3. pontjában foglalt 12., 15., 16. számú és az I.C területek fejlesztése esetében az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán nem merül fel átlagosnál jobb minőségű termőföld terület érintettsége.

c) Használati cél

Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerint: „*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.*”

Fentiekhez kapcsolódóan a jelen előterjesztés I.A/3. pontjának 12., 15., 16. számú területei esetében az új beépítésre szánt terület növelését célzó fejlesztési döntés meghozatala indokolt

- a Parittyai utcai,
- a Katona József utcai és
- az Apáterdő utcából nyíló 02623/17, 02623/18, 02623/22 hrsz.-ú ingatlanokon rögzített zsákutca

közterületi telekhatár rendezése érdekében az Étv. 2. § 3a. pontjában meghatározott fogalommeghatározásra figyelemmel, mely szerint új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül a településrendezési terv módosítása során valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.

Az I.C terület esetében szintén telekhatár rendezéssel történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

d) Egyéb mérlegelést igénylő szempontok

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) és (2) bekezdése 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 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.

Az I.A/3. pontjának 12., 15., 16. számú területei és az I C pontban foglalt terület esetében sem szükséges mérlegelni és igazolni azt, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül van- e az adott célra megfelelő terület, mivel

- a Tör utca – Parittyai utcai 4530/146 hrsz.-ú saroktelek beépítése,
- a Katona József utcai gazdasági területen megvalósult Alföldi nyomda bővítése,
- az Apáterdő utcai gazdasági terület beépítése, valamint
- a 8544/2 hrsz.-ú ingatlant érintő fejlesztés – mely összefügg a 8543 hrsz.-ú ingatlanon már meglévő és működő felekezeti funkciókkal –

helyhez kötött beruházásként jelennek meg. A beruházásokkal érintett területek a fejlesztők tulajdonát képezik, ezen beruházások más területen történő megvalósítása csak egy hasonló pozíciójú és méretű telek megvásárlásával történhet meg, mely a beruházásokat végzők számára aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt és a fejlesztés megvalósításának elmaradását okozná.

III/3.

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 I.A területek esetében – a 12., 15., 16. pontban foglalt területek kivételével – a **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt**.

Az I.A 12. pontban foglalt módosítás esetén a gazdasági terület közlekedési kapcsolatának javítása érdekében, az I.A 15. és 16. pontban foglalt módosítás esetén a gazdaságfejlesztő beruházással összefüggésben, a I.B és I.C pontban foglalt módosítás esetén a **megvalósítani tervezett fejlesztésekre tekintettel kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás indokolt**.

III/4.

A településrendezési eszközök módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait a Korm. rendelet tartalmazza. A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a településtervezési eszközöket kell érteni), valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, és a településtervezési **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 településtervezési 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 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 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 jelen előterjesztés

- I.A/1-4. pontjában foglalt területrészeket érintő megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit az I. –IV. határozati javaslat
- I.B pontjában foglalt területrészeket érintő megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit az V. határozati javaslat
- I.C pontjában foglalt területrészeket 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 I-VI. 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 a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 2. mellékletét a Kaskötő és Fuvola utca menti gazdasági területek, illetve a Görgény utca menti lakóterület szabályozási határértékeit érintően.

2./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítész feljegyzést a melléklet szerint.

3./ Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott területekre vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. február 16.

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, Külső Sámsoni út és Salakos utca közötti 02422/1 hrsz.-ú erdőterületen belüli 02422/4 hrsz.-ú ingatlant érintő,
- b) Debrecen, Ady Endre út – Pallagi út – Nagyerdei krt. által határolt,
- c) Debrecen, Zöldfa utca – Kandia utca – Kossuth utca – Nap utca által határolt,
- d) Debrecen, Sándor utca – József utca – Bartók Béla utca – Kálmán utca által határolt,
- e) Debrecen, Csap utca – Jókai utca – Máta utca – Zsák utca – Csokonai utca által határolt, valamint a
- f) Debrecen, Gyár utca – Szoboszlói út – Zelemér utca által határolt

területrészekre vonatkozóan.

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

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

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. február 16.

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 ba) és bb) alpontja alapján

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

- a) Debrecen, Simonyi út – Veszprémi utca – Ember Pál utca – Korház utca – Nyíl utca által határolt,
- b) Debrecen, Dóczy József utca – Móricz Zsigmond körút – Pallagi út – Nagyerdei körút – Egyetem tér által határolt,
- c) Debrecen, 100-as számú vasútvonal – tervezett 27 méter szélességű út – Apafája utca – Apafája erdő utca – Tör utca – Gyalog utca – Káka utca – Futó utca által határolt,
- d) Debrecen, Tőzsér utca – Kürtös utca – Széchenyi utca – Küküllő utca által határolt,
- e) Debrecen, Monostorpályi út – Híd utca – Szabó Kálmán utca – Oláh Károly utca – Wekerle utca által határolt,
- f) Debrecen, Böszörményi út – Honvédtemető utca – Csőrsz utca – Hősök utcája által határolt
- g) Vasútszél utca – Harasztos köz – Apáterdő utca – Csereerdő utca által határolt

területrészekre vonatkozóan.

2./ Debrecen Megyei Jogú Város beépítésre szánt területét

- a) a lakóterület fejlesztése céljára növelni kívánja az 1./c pontban foglalt területen belül az 1. mellékletben jelölt területlehatárolás szerint kertvárosias lakóterülettel,
- b) gazdasági terület fejlesztése céljára növelni kívánja az az 1./f pontban foglalt területen belül a 2. mellékletben jelölt területlehatárolás szerint általános gazdasági területtel,
- c) gazdasági terület fejlesztése céljára növelni kívánja az az 1./g pontban foglalt területen belül a 3. mellékletben jelölt területlehatárolás szerint általános gazdasági területtel,

tekintettel arra, hogy az érintett területrészekben belüli helyhez kötött beruházások csak ezeken a területen valósíthatók meg, a már meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

3./ Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az 1./ c, f, és g pontjában megjelölt területrészt.

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

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

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. február 16.

Gábor István
főépítész

IV. 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, Gönczy Pál utca – 26631 hrsz.-ú közterület – Rózsavölgy utca – 53402/2 hrsz.-ú közterület által határolt,
- b) Debrecen, Kádár utca – 30287/8 hrsz.-ú közterület – Monostorpályi út – Szeged utca által határolt
- c) Debrecen, Vámospércsi út – Vakáncsos utca – Kakas utca – Vakáncsos utca – 105-ös számú vasútvonal által határolt
- d) Debrecen, Szabó Lőrinc utca – Balmazújvárosi út– 19373/8 hrsz.-ú magánút– 19373/121 hrsz.-ú közterület – Gyires Béla utca által határolt

területrészekre vonatkozóan.

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

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

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. február 16.

Gábor István
főépítész

V. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és 41. § (4) bekezdése, továbbá a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5), (7) és (8) bekezdései, 59.§ (2) bekezdése alapján, 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján, figyelemmel a 166/2022. (IX. 15.) határozatra és a 167/2022. (IX. 15.) határozatra

1./ módosítani kívánja Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Szent Anna utca – Varga utca – 9693 hrsz.-ú közterület – Vármegyeháza utca – 9711/11 hrsz.-ú közterület – 9711/10 hrsz.-ú magánút területén tervezett mellékúthálózat területe által határolt területrészt érintően az EAST-OFFICE Kft. (székhelye: 2161 Csomád, Fóti utca 4., képviseli: Sári Miklós ügyvezető), mint Célmegvalósító kezdeményezésére.

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

3./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a 2. melléklet szerint.

4./ Felkéri a főépítészt, hogy a 3./ pont szerinti döntésről a Célmegvalósítót tájékoztassa.

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

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. február 16.

Gábor István
főépítész

VI. 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, Hatvan utca - Kossuth tér - Bajcsy-Zsilinszky utca - Pásti utca által határolt területrésze vonatkozóan.

2./ Debrecen Megyei Jogú Város beépítésre szánt területét a városközponton belüli közösségi funkcióbővítés céljára növelni kívánja az 1. mellékletben jelölt területlehatárolás szerint városközpont vegyes területtel, tekintettel arra, hogy a területrészen belüli helyhez kötött beruházás csak ezen a területen valósítható meg és a már meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

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

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a 2. melléklet szerint.

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

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. február 16.

Gábor István
főépítész