

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a Debrecen, Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca nyugati irányú folytatása - tervezett nyugati gyűjtőút által határolt területen belül lévő egyes ingatlanokat érintő módosításával összefüggő együttes döntés meghozatala
Iktatószám:	
	TERV-/2023
Ügyintéző:	
	Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.11.23
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	<a href="#">az eloterjesztes melleklete</a>
	<a href="#">Hatarozati javaslat 1. melleklete</a>
	<a href="#">Hatarozati javaslat 2. melleklete</a>

**Tisztelt Közgyűlés!**

## **I.**

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

Debrecen növekvő lakossághoz igazodóan a lakhatási lehetőségek bővítésével kapcsolatos intézkedések keretezéseként ki kell dolgozni a legfontosabb irányelveket, melynek keretében a fő fejlesztési irányokat a gazdasági és társadalmi trendeket, a város térszerkezeti, közlekedési, szolgáltatási környezetét, illetve a piaci prognózisokat is figyelembe véve, egy átfogó településfejlesztési stratégia keretében kell meghatározni.

**Fő irányelvként fogalmazódik meg a hatályos településrendezési eszközökben az, hogy a lakódomináns vegyes és laza beépítésű térségekben támogatni kell a városközpontot tehermentesítő és az ott élők mindennapjait kiszolgáló közlekedési kapcsolatok kialakítását.**

Ennek megfelelően a Debrecen, Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca nyugati irányú folytatása - tervezett nyugati gyűjtőút által határolt területen belül megtörtént a tócovölgyi helyi központ fejlesztéssel összefüggő nyomvonalvizsgálat, amelynek eredményeképpen a Kishegyesi útra történő kikötő út északi szakaszára új nyomvonal kialakítása indokolt: a Tóció-csatorna keleti oldalán, **a Kishegyesi útra történő kikötéssel egy új közlekedési csomópontot kíván az Önkormányzat létrehozni** úgy, hogy az a déli szakaszán csatlakozik a tócovölgyi fejlesztési területhez.

A korábbi tervekkel ellentétben **a tócovölgyi lakóterületfejlesztéshez kapcsolódó tervezett Kishegyesi útra történő kikötés így nem a Tóció-csatorna nyugati, hanem a Tóció-csatorna keleti oldalán kerül kialakításra a Bíbor utcára történő átkötéssel, keresztezve a csatornát. A módosítás során a Tóció-csatorna nyugati oldalán, a Gyémánt utca északi irányú meghosszabbítása törlésre kerül.** A Kishegyesi útra történő kikötés és csomóponti kialakítás mind a területi igénybevétel, mind az új csomópont körül már meglévő intézmények szempontjából optimalizálható.

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: HÉSZ) a Tóció-csatorna mindkét oldalán „Közkertek” (Z-Kk) és „Védelmi erdőterület” (E-V/2) övezet került rögzítésre, mely az élővízfolyás fenntartásával kapcsolatos munkákat, valamint a terület rekreációját kiszolgáló zöldfelület hosszútávú megtartását célozza.

A város zöldfolyosó rendszerébe illeszkedő Tóció-menti zöldfelületi elem fenntartása a nyugati oldalon lévő, kisvárosias lakóterület felől, annak alacsonyabb beépítési intenzitása és igénybevételi minősége miatt fenntarthatóbb, mint a keleti oldalon lévő nagyvárosias beépítések esetében, ahol ezen zöldfelületi arány és zöldfelületi minőség a nagyméretű lakótelepi tömbtelkeken belül egyébként is biztosítható.

A területfelhasználási és építési övezeti, övezeti meghatározottságok típusai és kategóriái nem változnak, azok területének fejlesztéshez igazított módosítása azonban indokolt. Fő irányelvként fogalmazódott meg, hogy a kialakuló alacsony intenzitású, kistársasházás beépítésű területrészt zavarása nélkül, a Tóció-csatorna keleti oldalán kerüljön kidolgozásra a területrészt infrastruktúrális fejlesztésének koncepciója, és így kerüljenek módosításra a településrendezési eszközök.

A területfelhasználás szintjén a már említett területfelhasználási határok módosítása szükséges, mely

során a HÉSZ - ben a Tóció-csatorna keleti oldalára tervezett, új feltárási út nyomvonala kerül rögzítésre az építési övezeti és övezeti határok pontosításával.

## II.

Az Önkormányzat tulajdonát képező **16477/27 hrsz.-ú ingatlanon került megépítésre a Debreceni Extrém Sport Park létesítménye.** Az elkészült beruházás Debreceni Sportcentrum Közhasznú Nonprofit Kft.-nek történő ingyenes hasznosításba adásának előkészítése kapcsán a mérési vázlat eredményeként megállapításra került, hogy az elkészült beruházás túlterjeszkedett az Önkormányzat tulajdonában álló 16475/10 és 16477/34 hrsz.-ú ingatlanok területére is. Ezen mérési vázlatnak megfelelően módosításra kerülnek a településrendezési eszközök.

## III.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonában lévő **16475/8 hrsz.-ú ingatlanra (építési övezet: Vi.-Sz/13)** készült lakóterület fejlesztési koncepcióterv alapján a HÉSZ pontosítása szükséges a térszín alatti beépítésre, a gépjárműelhelyezésre, valamint az elhelyezhető rendeltetések (lakó) körére vonatkozó előírások tekintetében.

## IV.

### A településrendezési eszközök módosításával összefüggő együttes döntés

**A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) 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.**

### A.)

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

### B.)

A II pontban foglalt módosítás esetében a 16477/27 hrsz.-ú ingatlant érintő „vegyes, jellemzően szabadonálló beépítésű intézményi terület” kiterjesztése érdekében **új beépítésre szánt terület kijelölése válik szükségessé**, tekintettel arra, hogy a Z-Kk jelű „közkert” övezet területe kismértékben csökken, míg a Vi-Sz/13 jelű „vegyes, jellemzően szabadonálló beépítésű intézmény terület” építési övezet területe ezzel azonos mértékben növekszik. Ebből adódóan a Korm. rendelet hivatkozott rendelkezésének **b) pontjára** figyelemmel az **Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása szükséges.**

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.”*

Figyelemmel a Korm. rendelet 18. § (1) bekezdésben foglaltakra az I.-III. pontokban foglalt módosítási igények esetén a **biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges**, tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt terület nem haladja meg az egy hektárt.

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 területi kijelölés nagyságának 5%-áig zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, mely előírásnak való megfelelés a Tóció-csatorna nyugati oldalán, a Gyémánt utcai útszakasz törlésével és annak Z-Kk jelű „közkertek” övezetként történő kijelölésével biztosítható.**

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 előterjesztésben foglalt esetben **az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érint átlagosnál jobb minőségű szántóterületet.**

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.”

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) és (2) bekezdése az új beépítésre szánt területek kijelölése tekintetében 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.”**

A Gyémánt utca északi irányú meghosszabbításának törlésével és a 16477/27 hrsz.-ú ingatlan telekhatár korrekciójával a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) bekezdésében foglalt **körülmények fennállnak**, tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, továbbá a Tóció-csatorna keleti oldalán létesítendő új nyomvonal kijelölése, valamint a **meglévő Exrtémsport Park túlépítése miatti telekhatár- korrekció helyhez kötött beruházásként jelenik meg**, mely esetében nem szükséges mérlegelni és igazolni azt, hogy település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

C.)

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltakra **figyelemmel** a városfejlesztési célok mielőbbi elérése érdekében **indokolt** a Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca nyugati irányú folytatása - tervezett nyugati gyűjtőút által határolt terület rész **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.**

D.)

A településrendezési eszközök módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait a Korm. rendelet tartalmazza. A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a településtervezet, valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, és a településtervezet **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 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 jelen előterjesztésben foglalt területrészt érintő megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a határozati javaslat 1. melléklete határozza meg.

**Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fentiek alapján a 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./** módosítani kívánja a 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 Debrecen, Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca nyugati irányú folytatása - tervezett nyugati gyűjtőút által határolt területrésze vonatkozóan

- a) a Gyémánt utca északi irányú folytatásának törlése és a Tóció-csatorna keleti oldalán új nyomvonalú feltáróút rögzítése, valamint
- b) az 16477/27 hrsz.-ú ingatlanon megépült ExtrémSport Park 16475/10 hrsz.-ú 16477/34 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekhatár - korrekciója és
- c) a 16475/8 hrsz.-ú ingatlanon a térszín alatti beépítésre, a gépjárműelhelyezésre, valamint az elhelyezhető rendeltetések (lakó) körére vonatkozó előírások pontosítása

érdekében.

**2./** Debrecen Megyei Jogú Város beépítésre szánt területét az 1./ pont b) pontjában megjelölt módosítás vonatkozásában az infrastruktúra és intézményfejlesztés céljára növelni kívánja az 1. mellékletben jelölt területlehatárolás szerint a vegyes, jellemzően szabadonálló beépítésű intézmény területtel, tekintettel arra, hogy az ExtrémSport Park telekhatár korrekciója a területrészen belüli helyhez kötött beruházás, mely csak ezen a területen valósítható meg, hiszen a már megvalósult fejlesztés, áttelepítése egy újonnan vásárolt ingatlanra aránytalanul nagy költséget jelentene.

**3./** Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca nyugati irányú folytatása - tervezett nyugati gyűjtőút által határolt területrészt.

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

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

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** a főépítész

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.**

Debrecen, 2023. november 23.

**Gábor István**  
főépítész

**A Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat és a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet**

**a Debrecen, Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca nyugati irányú folytatása - tervezett nyugati gyűjtőút által határolt területen belül lévő egyes ingatlanokat érintő módosításával**

**összefüggésben**

**a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználhatóságának meghatározásáról**

Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: HÉSZ) (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata 7 éven belül készült, így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése értelmében e feljegyzésben foglaltak szerint felhasználhatók a tárgyi módosítások során.

A településrendezési eszköz módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 45. § (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

**A megalapozó vizsgálat felhasználhatósága**

A HÉSZ fentiekben meghatározott területekhez kapcsolódó építési övezeteket és övezeteket érintő módosításai tekintetében nem indokolt a megalapozó vizsgálat kiegészítése.

**Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága**

A HÉSZ fentiekben meghatározott területekhez kapcsolódó közterületi övezeteket érintő módosításai tekintetében indokolt az alátámasztó munkarész kiegészítése.

A Korm. rendelet 3. melléklete határozza meg az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit, melyek közül az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire tekintettel az alábbi fejezetek esetében tartom indokoltnak azok aktualizálását a többi fejezet változatlan tartalommal történő felhasználhatósága mellett:

**A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE**

(a településrendezési javaslatok és az épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)

**SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

**KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

(a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)

**BEÉPÍTÉSI TERV**

(314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal)

A közmű szakági munkarészek aktualizálása nem indokolt, de ennek szakmai alátámasztását dokumentálni kell.

Debrecen, 2023. november 23.

**Gábor István**  
főépítész