

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Tájékoztatás a településrendezési eszközök hatályosulásáról és az ezzel kapcsolatos tapasztalatokról a 2023. évben
Iktatószám:	
	TERV- /2024
Ügyintéző:	
	Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Gábor István főépítész részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.03.21
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Hajduné Dr. Csomós Andrea
Mellékletek:	

Tisztelt Közgyűlés!

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja alapján az önkormányzati főépítész folyamatosan figyelemmel kíséri a településrendezési eszközök hatályosulását, tapasztalatairól az érintett önkormányzat által meghatározott gyakorisággal tájékoztatást ad a képviselő-testület (közgyűlés) részére.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 175/2023. (VIII. 31.) határozatának 3. pontjában felkért, hogy minden év március 31. napjáig tájékoztassam a Közgyűlést a településrendezési eszközök hatályosulásáról és az ezzel kapcsolatos tapasztalatokról.

Ezek alapján az előterjesztés 2023. évre vonatkozóan a településrendezési eszközök és módosításaik hatályba lépését követően azok érvényesüléséről és a gyakorlatban történő végrehajtással kapcsolatos tapasztalatokról tartalmaz összegzést.

Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközei a 2023. évben az alábbiak:

- Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat és
- Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ).

I.

Az elmúlt évben 10 alkalommal került sor a HÉSZ módosítására.

A helyi építési előírások módosításai részben a város egyes konkrét területrészeit érintették, részben pedig átfogó korrekciókat, kiigazításokat, valamint a fejlesztések, beruházások megalapozását biztosító rendelkezéseket tartalmaztak az alábbiak szerint:

1. A Köntösgát sor – Balmazújvárosi út - Csigekert utca – Maros köz – Töhötöm utca – Bartók Béla út által határolt területet érintően a Köntösgát sor menti általános gazdasági területen belül fejlesztést lehetővé tevő szabályozás kialakítása történt meg a gazdaságfejlesztéssel összefüggő beruházás megvalósíthatóságának elősegítése érdekében.
2. A Debrecen, 33. számú főút (Balmazújvárosi út) – meglévő belterület határ – Vezér utca – Tócopatak – Karinthy Frigyes utca – 19382/3 hrsz-ú erdőterület által határolt, továbbá a 0902 hrsz-ú út – 0903/5 hrsz-ú erdőterület – 0903/6 hrsz-ú szántóterület által határolt területeket érintően a Liget II lakópark keleti irányú bővítése, valamint a 19384/2 és 19384/123 hrsz-ú földrészleteken új lakóterületek kialakítása történt meg.
3. A Debrecen, Határ úti Ipari Park nyugati irányú bővítése, a korábban bányaterületként szabályozott területek ismételen ezen felhasználásnak megfelelő – beépítésre nem szánt különleges bánya területként történő – rögzítése, valamint a módosítás által kieső biológiai aktivitásérték pótlásának biztosítása történt meg.
4. A Gázvezeték utca – Vénusz utca – 14435/7 hrsz-ú tervezett közterület – Egyletkert utca – Dobogó utca – Mandolás utca által határolt területen lakóterületfejlesztés érdekében a lakófunkció elhelyezésére vonatkozó előírások kerültek pontosításra a telekhányad és az előkert tekintetében, valamint a Dobogó utca – 0493/66 hrsz-ú közterület – Szatke Ferenc utca – Mandolás utca által határolt lakóterülettől délre lévő vegyes terület esetében a lakó rendeltetésre vonatkozó előírás szigorítására került sor a Vt-Hk-A építési övezetekben, illetve lakóterületfejlesztés érdekében az előkert 0 méterben került meghatározásra. A Debrecen, Fuvola utca menti gazdasági területen a zöldfelület csökkentése következtében kialakuló új építési övezeti kódok rögzítésére került sor. A K- Okt/1 építési övezetre vonatkozó módosítás keretében a Debrecen, Dóczy József utca – Móricz Zsigmond körút – Pallagi út – Nagyerdei körút –

Egyetem tér által határolt területen belül a Debrecen, Dóczy József utca 9. szám alatti 22247/1 hrsz-ú ingatlanon lévő élelmiszerbolt felújítása, átalakítása kapcsán a meglévő rendeltetés rögzítésére került sor.

5. A Debrecen, 471. számú főút fejlesztésével összefüggő területet érintően a főút 2x2 forgalmi sávós átépítéséhez szükséges többlet területigény, továbbá a szükséges parkoló területek, valamint a Sámsoni út végi buszforduló mellett tervezett záportároló területigényének biztosítása történt meg.
6. Debrecen Megyei Jogú Város több területrészén az egyes építési övezeteket, övezeteket érintően a település adottságaihoz leginkább illeszkedő, a település értékeinek megőrzését biztosító, elsősorban minőségi fejlesztéseket lehetővé tevő szabályok kialakítása, a felmerült építési beruházások, egyházi, gazdasági, önkormányzati fejlesztések megvalósíthatóságának elősegítése, továbbá a már megvalósult infrastruktúrafejlesztési beruházások területigényének a valós állapothoz megfelelő pontosítása történt meg.
7. A Debrecen, 4818. számú országos mellékút - a 47. számú főút - és a Kondoros csatorna által határolt, valamint a 100-as vasútvonal - a Vértesi út - a Sárga dűlő - és a 4805. számú országos mellékút által határolt területrészeket érintő módosítása során a Debrecen, Vértesi út menti 0453 hrsz-ú ingatlanon és a 0459/1 hrsz-ú ingatlan déli terület részén egy 11 MW összteljesítményű, míg a Hosszúpályi út mentén a 0526/24 hrsz-ú ingatlanon egy 19 MW összteljesítményű napelempark kijelölésére került sor. A Hosszúpályi út mentén lévő területet érintően a Kondoros-csatorna kismértékű korrekciójára, azaz északi irányú bővítésére, valamint a napelempark területének rögzítésére és záportároló területigényének biztosítására került sor.
8. A Debrecen, Hatvan utca - Kossuth tér - Bajcsy-Zsilinszky utca - Pásti utca által határolt terület részét érintően az Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség pályázat keretében megépülő közösségi házának – mely bölcsődét, irodákat és mikvét foglalna magába – megvalósíthatósága érdekében, továbbá a Debrecen, 471. számú főút fejlesztésével összefüggésben a szabályozás pontosítására került sor.
9. A Debrecen, Meszesi utca – Kismeszesi utca közötti területet érintően a Debrecen-Józsa településrészről délre, a Meszesi utca keleti oldalán lévő kertségben a településrész növekvő lakásigényének kielégítése érdekében beépítésre szánt lakóterület kialakítására került sor.
10. A Déli Gazdasági Övezet (a továbbiakban: DGÖ) és a Debreceni Nemzetközi Repülőtér (a továbbiakban: Repülőtér) területét, valamint az attól keletre és délre található terület részét érintően
 - a DGÖ területén a közlekedési és közmű elhelyezés közterületigényének szabályozása,
 - a Repülőtér üzemi feladatainak ellátását biztosító terület meghatározása,
 - az új közlekedési területek kialakításával létrejövő telektömbökre új telekszerkezet, illetve ennek megfeleltethető beépítési szabályok rögzítése,
 - a DGÖ fejlesztéséhez kapcsolódóan az újonnan kijelölt erdőterületek nagyságának jelentős (körülbelül 20 ha) növelésetörtént meg.

II.

A településrendezési eszközök településrendezési szerződések útján történő módosítása minden esetben a fejlesztési igények megvalósításában érdekelt, azaz a célmegvalósítók kezdeményezése alapján történik valamennyi költségnek és egyéb ráfordításnak a cél megvalósítója általi átvállalása mellett, amely cél megvalósításának

- a) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy
- b) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok

megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

Az elmúlt évben 4 területre vonatkozóan került sor településrendezési szerződés megkötésére, melyek az alábbiak voltak:

1. Debrecen, Szoboszlói út – Zelemér utca – Legátus utca – Kerti utca – Sárkány utca – Legányi utca által határolt területet érintő módosítására – célmegvalósító: MEGALIT '90 Kft.;
2. Debrecen, Acsádi út mentén lévő 02188/29 hrsz-ú és a 02188/30 hrsz-ú ingatlant érintő módosítására – célmegvalósító: Hadászi Kft.;
3. Panoráma út melletti területen lévő egyes ingatlanokat érintő módosítására – célmegvalósító: NORTA Kft.;
4. a 4. számú főút Hajdúszoboszló és Debrecen közötti szakaszának négysávosítását érintő módosítására – célmegvalósító: Építési és Közlekedési Minisztérium.

III.

2021. július 1-jén bevezetésre került az E-TÉR felület, vagyis az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer, mely – az ÉTDR-hez hasonlóan – a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett, elektronikus ügyintézésre alkalmas digitális egyeztető felület, amely a településrendezésben, továbbá a településképi szabályozók tekintetében is a teljes elektronikus ügyintézés megvalósítását biztosítja.

2022. január 1-től kötelező az E-TÉR felület alkalmazása nemcsak új településterv, településképi szabályozók készítésénél, hanem a meglévő településrendezési eszközök és településképi védelmi dokumentumok módosításánál is. Az E-TÉR felület szolgál ezen dokumentumok elkészítése vagy módosítása során az egyeztetési folyamatok lefolytatására is, továbbá az egységes adatszolgáltatásra, illetve a digitális nyilvántartásra is.

Az E-TÉR felület szerinti eljárás gyorsítja az államigazgatási szervek véleményének megismerését, és egyidejűleg átláthatóvá teszi az egyeztetés folyamatát, mellyel a szerződéseink és a beruházás előkészítő szabályozásaink gyorsabban tudnak a következő fejlesztési szakaszba lépni, hatályosulni.

A Főépítési Iroda folyamatosan monitorozza az E-TÉR-en történő eljárást és a tapasztalatokkal kapcsolatban visszajelzéseket küld a rendszerfejlesztőknek a működés javítása érdekében.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
a főépítész előterjesztésére a 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja és a Közgyűlés 175/2023. (VIII. 31.) határozatának 3. pontja alapján, figyelemmel az 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 24. §-ára

elfogadja a Főépítész tájékoztatóját a településrendezési eszközök hatályosulásáról és az ezzel kapcsolatos tapasztalatairól a 2023. évre vonatkozóan.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2024. március 21.

Gábor István
főépítész