

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása
Iktatószám:	
	TERV-258644-3/2021
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Kiss Ildikó , Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István
Véleményező bizottságok:	
	Közgyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	
Mellékletek:	
	Előterjesztés 1. melléklete Előterjesztés 2. melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Debrecen Megyei Jogú Város 1979/2020. (XII.28.) PM határozattal megállapított Településfejlesztési Koncepciójának (a továbbiakban: Koncepció) a 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 még nagyobb szükség van a társadalmi, gazdasági és környezeti kérdések egymással összefüggő menedzselésére, hiszen a város élhetőségének fenntartása csak ezzel biztosítható. Külön átfogó célként került megfogalmazásra a magas életminőség feltételeinek biztosítása, a közösség építése, továbbá a horizontális célok között kiemelt szerepet kapott a városlakók jobb kiszolgálását és a város működésének hatékonyságát javító innováció, a digitális, smart megoldások, illetve az egyenlő esélyek biztosítása.

II.

Debrecen növekedésének motorját a foglalkoztatás-bővítő beruházások adják, melynek rövid és középtávon kettős hatása lesz a helyi lakóingatlan piacra. Az ideiglenes és állandó lakóként beköltöző munkavállalók a lakáspiac számos szegmensében erősíteni fogják a keresletet. Ennek hatására a helyi ingatlanok árai is nagy valószínűséggel emelkedni fognak mind az értékesítési, mind a bérlet piacon. Egyes, jelenleg is piaci bérletásokban lakó keresleti csoportoknál ez jelentősen megnöveli a lakhatás költségeit. Ide tartoznak a pályakezdők, a kollégiumi férőhelyre nem jogosult diákok, vagy éppen azok, akik jövedelmük alapján nem fognak tudni vevőként belépni a lakáspiacra.

A kiegyensúlyozott lakhatási kínálat biztosítása ezért kulcsfontosságú a következő időszakban egyrészt ahhoz, hogy ne csak a napi ingázással legyenek elérhetőek a munkahelyek, másrészt az emelkedő ingatlanárak mellett fokozottan figyelemmel kell lenni, hogy a kevesebb jövedelemmel rendelkező háztartások is megfizethető lakhatáshoz jussanak, a lakhatás költségei okozta elszegényedés ne legyen jellemző a városra.

A lakhatással kapcsolatos intézkedések keretezéseként ki kell dolgozni a legfontosabb irányelveket. A gazdasági és társadalmi trendeket, a város térszerkezeti, közlekedési, szolgáltatási környezetét, illetve a piaci prognózisokat is figyelembe véve kell meghatározni egy átfogó lakáskoncepció keretében a fő fejlesztési irányokat.

Fő irányelvként fogalmazódik meg a hatályos településrendezési eszközökben az, hogy a lakódomináns vegyes és laza beépítésű lakó térségekben támogatni szükséges a főközpontot tehermentesítő és az ott élők mindennapjait kiszolgáló helyi központok kialakulását. Ennek egyik eszköze a vegyes területfelhasználási besorolás, ami a szabályozás szintjén a rendeltetések körére vonatkozóan nagyfokú rugalmasságot tesz lehetővé. A településrendezési eszközökben településközpont, helyi központként jelöltek a nagyobb összefüggő és szerkezetileg kedvező elhelyezkedésű, intézményekben, helyi ellátó kereskedelmi, szolgáltató funkciókban gazdag vagy ilyen funkciók befogadására alkalmas területek. Ilyen településközpont, helyi központként jelölt terület a Tócsóvölgy.

A fentiekre figyelemmel **a lakóterületek fejlesztési irányának egyik lehetséges helyszíne - a lakhatási lehetőségek bővítése, a bérletások kialakítása érdekében – a Tócsóvölgy területén az önkormányzati tulajdonban álló 15850/1, 16475/10, 16477/34, 16477/35, 16477/39, 16477/42, 16477/28 hrsz-ú ingatlanok területe.**

A hatályos településrendezési eszközök az érintett ingatlanok egy részét beépítésre szánt területen belül vegyes terület helyi központ, és különleges nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület építési övezetként, másik részét beépítésre nem szánt területen belül zöldterület, és erdőterület övezetként rögzíti.

A területfelhasználási és építési övezeti, övezeti meghatározottságok nem változnak, azok területének kismértékű – fejlesztéshez igazított – módosítása indokolt. Fő irányelvként fogalmazódott meg, hogy a meglévő Tócsóvölgyi lakótelepi területrészt zavarása nélkül, nagyobb forgalmi terhelés (átmenő forgalom) nélkül és nagyobb zöldterületek biztosításával kerüljön kidolgozásra a terület rész fejlesztésének koncepciója, és így kerüljenek módosításra a településrendezési eszközök.

A területfelhasználás szintjén a már említett területfelhasználási határok pontosítása szükséges, a helyi építési szabályzat szintjén a beépítés módjának szabadonálló módon történő rögzítése mellett az épületmagasság értékének 12,5 méterről 15,0 méterre, a beépítés mértékének 40%-ról 50%-ra emelése indokolt a fejlesztési elképzelések figyelembevételével.

III.

A Koncepció átfogó céljaihoz kapcsolódó célok között szerepel a Város felsőoktatási és kutatási szerekörének erősítése, az intézmények fejlesztése.

A debreceni autóipari központ kialakításával összefüggő oktatási és innovációs fejlesztésekről tárgyú 1680/2019. (XII.5.) Korm. határozat alapján a debreceni autóipari központ kialakításával összefüggő oktatási és innovációs fejlesztések magukba foglalják a Debreceni Szakképzési Centrum több intézményének fejlesztését, bővítését. Ezen intézmények egyike a **Debreceni Szakképzési Centrum Mechwart András Gépipari és Informatikai Szakgimnázium fejlesztése, és az intézményhez 250 fő befogadására alkalmas kollégium létesítése.**

Az oktatási és a kollégiumi funkció két külön ingatlanon kerül megvalósításra:

- a Szakgimnázium fejlesztése a 9442 hrsz-ú, Debrecen, Széchenyi utca 58. sz. alatti,
- az új kollégium a 9454 hrsz-ú, Debrecen, Külsővásártéren található ingatlanon.

A fejlesztés során megvalósuló új épületrészben elméleti oktatás célú tanterem, informatikai és gépészeti szaktantermek, műhelyek, azokhoz tartozó raktárak, tanári szertárak, tanári szoba, közösségi tér kerülnek kialakításra.

A meglévő raktársor bontását követően pótolni kell a Makerspace termeket, a lakatos, a szerelő, a Würth esztergályos műhelyeket, valamint a raktárhelyiségeket, a teherportát, öltözőt, zuhanyzót, mosdó helyiséget. Egy-egy lift telepítése történik a régi és az új épületekbe.

A meglévő épületek esetében az optimális helykihasználásra törekedve a kihasználatlan helyiségek használatával irattár kialakítása, új elméleti oktatás célú tanterem kialakítása, a meglévő műhelyek felújítása a cél, valamint meg kell vizsgálni a megújuló energiaforrás(ok) használatának lehetőségét. A telken belül az előírásoknak megfelelő parkolót is ki kell alakítani.

A fejlesztéssel érintett ingatlanokat Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a K-Okt/6 különleges oktatási építési övezetbe sorolja. Az épületeket szabadon álló beépítési mód szerint megállapított építési helyen belül kell elhelyezni legfeljebb 12,50 m-es épületmagassággal. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40 %, a zöldfelület legkisebb mértéke 30 %.

A tervezett program nem valósítható meg a hatályos HÉSZ-ben rögzítettek szerint, így a beruházás megvalósítása indokoltá teszi annak módosítását - a beépítési mód, az épületmagasság mértéke tekintetében - az építési engedélyezési eljárás lefolytatásának feltételeként.

IV.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja szerint *a településrendezési eszközök egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszközök készítése vagy módosítása a*

képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, a beruházás megvalósítása miatt indokolt.

A fentiekre figyelemmel a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás lehetővé teszi a településrendezési eszközöket érintő módosítás véleményezési eljárásának tárgyalásos eljárás keretén belüli lefolytatását, mely lényegesen rövidebb időtartam – átlagosan 2-3 hónap – alatt folytatható le, mint a teljes eljárás, mely 7 -8 hónapot vesz igénybe.

A fentiekre tekintettel **javasolom**

- a Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca folytatása – tervezett nyugati gyűjtőút – Tóóc csatorna által határolt területen belül a 15850/1, 16475/10, 16477/34, 16477635, 16477/39, 16477/42, 16477/28 hrsz-ú ingatlanok, valamint
- a Széchényi u. – Külsővásártér u. – Postakert u. – Zelemér u. által határolt területen belül a 9442, 9445, 9453, 9454 hrsz-ú ingatlanok

kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjával.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat tv.) 46.§ (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a szerint a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

Kérem Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

I. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI.5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a főépítész előterjesztésére a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdése c) pontja alapján

1. a Debrecen, Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca folytatása – tervezett nyugati gyűjtőút – Tóció csatorna által határolt területen belül a 15850/1, 16475/10, 16477/34, 16477635, 16477/39, 16477/42, 16477/28 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

2. Felkéri a Főépítészt az 1. pontban meghatározott területre vonatkozó településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal
Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2021. október 14.

Gábor István
főépítész

II. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI.5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a főépítész előterjesztésére a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdése c) pontja alapján

1. a Debrecen, Széchényi u. – Külsővásártér u. – Postakert u. – Zelemér u. által határolt területen belül a 9442, 9445, 9453, 9454 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

2. Felkéri a Főépítészt az 1. pontban meghatározott területre vonatkozó településrendezési eszköz tárgyalásos eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2021. október 14.

Gábor István
főépítész