

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek több területrészt érintő módosításával összefüggő együttes döntések meghozatala
Iktatószám:	
	TERV-/2023
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert, Nagyhaju Attila , Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István, Sziki Gyula, Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Községi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.09.21
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Előterjesztés melléklete
	I. határozati javaslat melléklete
	II. határozati javaslat melléklete
	III. határozati javaslat melléklete
	IV. határozati javaslat melléklete
	V. határozati javaslat melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Jelen előterjesztés a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat (a továbbiakban: TSZT) és a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) több területrészt érintő módosítását megalapozó, 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) bekezdése szerinti együttes döntések meghozatalára irányul az alábbiakban részletesen kifejtett indokok alapján.

II.

A módosítások lényegi elemei

A. A TSZT területfelhasználási határainak és a HÉSZ közterületi övezeteinek módosítása

- 1. Az Egyetem tér területét érintően a közterületek egységesítése érdekében a 22248/1 hrsz-ú ingatlanon Közpark (Z-Kp/3) övezet rögzítése** (Móricz Zsigmond körút – Nagyerdei körút – Komlóssy utca – Dóczy József utca által határolt terület)

A Debreceni Egyetem az Egyetem előtti területek egységes övezetként való rögzítését kérte. A módosítással a mellékúthálózatként és önálló gyalogosútként jelölt 22245/2 hrsz-ú ingatlan az Egyetem tér parkjával megegyezően (22248/2 hrsz) zöldterületként kerül rögzítésre. Ezzel összhangban kerül sor a zöldterület és a különleges oktatási központ területét érintő területfelhasználások pontosítására.

- 2. A Debrecen 33391/31 hrsz-ú ingatlanon a közterület rendezése** (Zólyom utca – Töltény utca – Golyó utca – Kard utca által határolt terület)

A Kard utcából nyíló Zólyom utca 1. szám alatti (33391/31 hrsz) telek tulajdonosa az utcaszabályozás törlését kérte. A módosítás a közterület határának telekhatárra történő pontosítását jelenti. A közterület módosítása a 33391/16, 33391/15 és a 33391/27 hrsz-ú ingatlanok előtti már közterületnek átadott telekrészek módosításának vizsgálatát is magával vonja.

B. A TSZT területfelhasználást és a HÉSZ építési övezeti besorolást és építési övezeti jelet érintő módosítása

- 3. Különleges mezőgazdasági üzemi terület helyett általános gazdasági terület területfelhasználás rögzítése, valamint a HÉSZ szerint a K-Mü/2 helyett Gá-Íp/12 építési övezeti jel rögzítése** (0252/4 hrsz-ú közterület és magánút – 0251/13 hrsz-ú dűlőút – 0251/12 hrsz-ú dűlőút által határolt terület)

Az ÉNYGÖ déli bekötőútja és a 33. sz. főút csomópontjában található telephelyeket érintően egyes tulajdonosok kérték a területfelhasználás és az építési övezeti jel módosítását (K-Mü/2 → Gá-Íp/12), tekintettel a területen meglévő telephelyek tevékenységére és a tulajdonosok fejlesztési elképzeléseire, melyre koncepciótervek is készültek. A területen belüli további telephelyek tulajdonosai nyilatkozatban jelezték, hogy a módosításban foglaltakkal egyetértenek.

C. A HÉSZ építési övezeti jelet érintő módosítása

- 4. A Széchenyi utca menti Vt-Vk/39 és Vt-Vk/11 építési övezetek egyes szabályozási határértékeinek módosítása**

A Széchenyi utca 10. szám alatti 9078 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmezte az ingatlant érintően a Vt-Vk/39 építési övezetben a telekméret csökkentését, valamint a Vt-Vk/11 építési övezetben a hátsókert méretének csökkentését, melyekre koncepciótervet is benyújtott.

5. A Bajcsy Zsilinszky utca menti Vt-Vk/13 építési övezeti jel egyes szabályozási határértékeinek módosítása

A Bajcsy-Zsilinszky utca 16-18. szám alatti ingatlanokat érintő, lakóépület építésére vonatkozó tervezési koncepcióban foglaltak szerint az épületmagasság növelése válik indokolttá, tekintettel arra, hogy a fogadósinten nagyobb belmagasságot igénylő rendeltetéseket tervez a kérelmező. A megkeresésben foglalt max. 80 %-os beépíthetőség csak a földszinten kerül igénybevétele a kötelező gépjárműelhelyezéssel összefüggésben, míg az emeleti szintek cca. 50%-os beépítettségi mértéket mutatnak, mely indokolja a szintterületi szorzó 2,50 mértékre való emelését.

A megkeresésben foglalt módosítási igény tartalmazza továbbá a HÉSZ 1.3 tervlapján rögzített utcai párkánymagasság törlését is, melynek mértéke 7,5 méter. A koncepcióban foglaltak szerint a tervezett épület párkánymagassága az utcában lévő Sesztina-bérház (Bajcsy-Zsilinszky utca 12., hrsz.: 8725) párkánymagasságával (11,50 m) azonosan kerülne kialakításra.

6. A Faraktár utca menti helyi alközpont (Vt-Hk-M/4) építési övezetben elhelyezhető rendeltetések kiegészítése beépítési intenzitás növelésével

A rendelkezésre álló fejlesztési program szerint a Faraktár utcán található 1300/13 hrsz-ú telken tervezett épületben a pincszinten parkoló, a földszinten kereskedelmi és vendéglátó rendeltetés, az emeleti szinteken cca. 100 db lakóegység kerülne kialakításra. A fejlesztési koncepció része egy épületbe integrált kisebb városi üzemanyagtöltő állomás létesítése is. A módosítással ezen utóbbi rendeltetés elhelyezésének lehetőségét kell rögzíteni, a beépíthetőség maximális mértékének 10%-os növelése mellett.

D. A HÉSZ szabályozási elemeket érintő javítása és pontosítása

7. Az Ondód, Szalonka utca menti Különleges mezőgazdasági üzemi területen belül a 0353/65 hrsz-ú ingatlant érintően a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölés módosítása (Szalonka utca – 0353/39 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 0353/40 hrsz-ú mezőgazdasági terület által határolt terület - 0353/1 hrsz-ú dűlőút által határolt terület)

Az ingatlanokat érintő „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölés területi kiterjedésének megtartása mellett a telekszerkezet rendezése és a telephely tervezett fejlesztéseinek végrehajthatósága érdekében a kérelmező a fentiekben jelzett másodlagos szabályozási elem határának korrekcióját kérte.

8. A Rákóczi utca 23. szám alatti 8444 hrsz-ú ingatlant érintően az építési övezet határának módosítása (Rákóczi utca –Leány utca –Kölcsey utca –Csapó utca által határolt terület)

A 8444 hrsz-ú ingatlant érintően a telektömbön belüli építési övezet határának telekhatárra történő módosítása szükséges a telek építési jogainak biztosítása érdekében.

9. A Tücsök utcán lévő, 22133/30 hrsz-ú ingatlant érintően az építési övezethatár jelölés módosítása (Tücsök utca – 18 méter széles tervezett közterület – Kartács utca – Hangyás utca által határolt terület)

A 8444 hrsz-ú ingatlant érintően az építési övezet határának telekhatárra történő módosítása szükséges a telek hasznosíthatósága érdekében.

E. A HÉSZ előírásait (normaszövegét) érintő módosítások

10. A Határ út mentén található gazdasági területen (Gá-Ip/13) építési övezetben elhelyezhető rendeltetések módosítása

A Határ út mentén található általános gazdasági területen, a Gá-Ip/13 építési övezetben kizárólagosan kereskedelem, szolgáltató rendeltetés elhelyezhetőségének rögzítése javasolt.

11. A Kassai út – Sámsoni út közötti területen a parkoló elhelyezésére vonatkozó előírás módosítása Lk-K/1 építési övezetben

A Kassai út mentén található lakóterületen, az Lk-K/1 építési övezetben a kérelmező lakó rendeltetéshez szükséges gépjármű elhelyezés épületen kívül, felszínen történő elhelyezhetőségének rögzítését kérte.

III.

A településrendezési eszközök módosításával összefüggő együttes döntés

A Korm. rendelet 1 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 javaslatokban foglaltak szerint a különleges, az általános gazdasági területeket, a közlekedéshálózati elemeket és a zöldterületeket valamint az egyes építési övezetek esetében a szabályozási határértékeket és az elhelyezhető rendeltetések körét érintő módosításokkal összefüggő fejlesztések megvalósíthatósága érdekében.

B)

Jelen előterjesztésben foglalt módosításokkal **új beépítésre szánt területek kijelölése nem válik szükségessé**, ezért fenti rendelkezés **b) pontjában** foglaltakra figyelemmel a Közgyűlésnek nem kell döntenie az **Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről**.

C)

A Korm. rendelet 1 59. § (2) bekezdés **c) pontjában foglaltakra figyelemmel**, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról is döntést kell hozni.

A jelen előterjesztésben rögzített módosítások esetében az érintett területek **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása nem indokolt**.

D)

A településrendezési eszközök módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait a Korm. rendelet 1 tartalmazza. A Korm. rendelet 1 7. § (1) bekezdése szerint a településterv (amely alatt ezen előterjesztésben a településrendezési eszközöket kell érteni), valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, és 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 1 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 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 1 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 1 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.rendelet2 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 előterjesztésben foglalt területrészeket érintő megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit az I. –V. határozati javaslat mellékletei határozzák meg.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fentiek alapján az I-V. határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

I. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a főépítész előterjesztésére a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) bekezdése, 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, 66.§ (1) bekezdés alapján

1./ módosítani kívánja 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) a Móricz Zsigmond körút –Nagyerdei körút – Komlóssy utca – Dóczy József utca által határolt területen lévő Egyetem tér területén belül a 22248/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a zöldterület és a különleges oktatási központ területét érintő területfelhasználások pontosításával, valamint a Közpark övezet rögzítésével a közterületek egységesítése érdekében,
- b) a Zólyom utca – Töltény utca – Golyó utca – Kard utca által határolt területen belül a 33391/31 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a telket érintő Közúti közlekedési terület törlésével a közterület határának rendezése érdekében.

2./ A településrendezési eszközök 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területrészeket.

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

5./ Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott területekre vonatkozó településrendezési eszközök általános eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. szeptember 21.

Gábor István
főépítész

II. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a főépítész előterjesztésére a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) bekezdése, 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, 66.§ (1) bekezdés alapján

1./ módosítani kívánja 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 0252/4 hrsz-ú közterület és magánút – 0251/13 hrsz-ú dűlőút – 0251/12 hrsz-ú dűlőút által határolt területen belül a különleges mezőgazdasági üzemi terület helyett általános gazdasági terület rögzítésével a területen található telephelyek fejleszthetősége érdekében.

2./ A településrendezési eszközök 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területrészt.

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

5./ Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott területekre vonatkozó településrendezési eszközök általános eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. szeptember 21.

Gábor István
főépítész

III. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a főépítész előterjesztésére a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) bekezdése, 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, 66.§ (1) bekezdés alapján

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

- a) a Széchenyi utca mentén található Vt-Vk/11 építési övezet szabályozási határértékeit a hátsókert méretére vonatkozóan és a Vt-Vk/39 építési övezet szabályozási határértékeit a kialakítható telek legkisebb területére vonatkozóan,
- b) a Bajcsy Zsilinszky utca mentén a 8727 és 8728 hrsz-ú ingatlanokat érintő építési övezet szabályozási határértékeit,
- c) a Faraktár utca menti Vt-Hk-M/4 építési övezeti jel szabályozási határértékeit a beépítettség megengedett legnagyobb mértékére vonatkozóan, valamint az elhelyezhető rendeltetések körét

az ezeken a területeken tervezett fejlesztések megvalósítása érdekében.

2./ A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területrészeket.

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

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

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. szeptember 21.

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 ba) alpontja alapján

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

- a) a Szalonka utca – 0353/39 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 0353/40 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 0353/1 hrsz-ú dűlőút által határolt területet érintően a Különleges mezőgazdasági üzemi területen belül a 0353/65 hrsz-ú ingatlant érintően a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölés áthelyezésére vonatkozóan,
- b) a Rákóczi utca –Leány utca –Kölcsey utca –Csapó utca által határolt területen belül a 8444 hrsz-ú ingatlant érintően az építési övezethatár jelölés telekhatárra történő áthelyezésére vonatkozóan,
- c) a Tücsök utca – 18 méter széles tervezett közterület – Kartács utca – Hangyás utca által határolt területen belül a 22133/30 hrsz-ú ingatlant érintően az építési övezethatár jelölés telekhatárra történő áthelyezésére vonatkozóan,

az ezeken a területeken tervezett fejlesztések megvalósítása érdekében.

2./ A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területrészeket.

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

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

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. szeptember 21.

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, 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) a Határ út mentén található gazdasági területén a Gá-Ip/13 építési övezetben kereskedelem, szolgáltató rendeltetés elhelyezhetősége,
- b) a Kassai út – Sámsoni út közötti területen a Lk-K/1 építési övezetben a gépkocsik épületen kívüli elhelyezhetőségének

rögzítésével az ezeken a területeken tervezett fejlesztések megvalósítása érdekében.

2./ A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területrészeket.

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

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

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. szeptember 21.

Gábor István
főépítész