

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek közlekedési-infrastruktúra fejlesztést érintő módosításával összefüggő együttes döntések meghozatala
Iktatószám:	TERV- 51307-...../2023.
Ügyintéző:	Sass Ádám Lehel Szabó Zsófia Nagyhaju Attila Dr. Farkas Róbert
	Dr Farkas Róbert , Sass Ádám Lehel, Nagyhaju Attila , Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Gábor István főépítész
	Gábor István , Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Közygűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.05.18
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	I.határozati javaslat 1.melléklete
	I.határozati javaslat 2.melléklete
	II.határozati javaslat melléklete
	III.határozati javaslat 2.melléklete
	IV.határozati javaslat 1.melléklete
	IV.határozati javaslat 2.melléklete
	III.határozati javaslat 1.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) 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, melyet az alábbiak indokolnak.

A **II. A) rész** a településrendezési eszközök olyan jellegű módosításait előkészítő javaslatokat tartalmaz, melyek a **közúti főhálózat és mellékúthálózat elemeit, valamint a zöldterületeket érintik** a lakosság, a beruházók és az Önkormányzat részéről felmerülő fejlesztési igényeknek megfelelő szabályozás kialakítása érdekében.

A **II. B) részben** foglaltak a településrendezési eszközök **Debrecen, 471. számú főút (Sámsoni út) közlekedés-infrastruktúra fejlesztésével** összefüggő módosítását alapozzák meg.

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő üggyé nyilvánította ezen kormányrendelet 1. mellékletében meghatározott beruházásokkal összefüggő, azok megvalósításához és használatbavételéhez (forgalomba helyezéséhez, üzemeltetéséhez, működéséhez) közvetlenül szükséges közigazgatási hatósági ügyeket. Ezen beruházások között szerepel a 471. számú főút Hajdú-Bihar Vármegyei szakaszának Debrecen belterületi területrészt érintő fejlesztése. A fejlesztés beruházója az Építési és Közlekedési Minisztérium, koordinálásáért felelős szervezeti egysége az Észak-alföldi Beruházás Lebonyolítási Osztálya (4025 Debrecen, Barna u. 15.).

II.

A tervezési területeket érintő módosítások lényegi elemei

A)

1. A HÉSZ és TSZT Közúti főhálózat területének (KÖu) módosítása

1. Kisbánya utca és Diószegi út közterület rendezése (Diószegi út – Lahner utca – Létai út – Kondoros csatorna – Diószegi út – Feketerét utca – 0579 hrsz-ú csatorna – Keleti ipartelep utca által határolt terület)

A Szakály 2000 Kft. tulajdonában lévő 01123/3 hrsz-ú, Kisbánya utca 62. szám alatti ingatlan esetén – mely a Diószegi út és Kisbánya utca keresztezésében található – a közterületi szabályozással érintett telekrész és az Önkormányzat tulajdonában lévő 0580/19 hrsz-ú telek (mely a valóságban a Diószegi úti buszforduló) értékegyeztetéssel biztosítható cseréje érdekében a Vagyonkezelési Osztály az utcaszabályozás 20 méterről 18 méterre történő csökkentését, valamint ezzel összefüggésben a DKV Zrt-vel történt egyeztetések alapján a buszforduló közterületi besorolásának törlését kérte.

A módosítás a közterület határának módosítását jelenti és általa **új beépítésre szánt terület kijelölése történik**. A közterületi határ módosítása a szerkezeti jelentőségű Kisbánya utca szabályozási szélességének teljes hosszon történő módosítását is szükségessé teszi.

2. Sziki-gyakor közterület rendezés (Szikigyakor utca – Külső Sámsoni út – Cserei ér – Napkelte utca – Vadgalamb utca – Holdvilág utca által határolt terület)

A NIF Zrt. megbízásából a Terv-Tár Mérnökiroda elkészítette a 471. számú főút infrastrukturális fejlesztésével összefüggésben a Szikigyakor településrészt érintő útépítési terveket, melyek alapján a Főépítési Iroda megállapította, hogy a főút déli oldalán tervezett szervízút területének településrendezési eszközökben történő biztosítása érdekében indokolt mind a TSZT, mind a HÉSZ rajzi munkarészeinek módosítása, mely során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

3. Külső Vámspércsi út mentén két területrészt érintő közterület- rendezés, azon belül:

a) a Külső Vámspércsi út – Bakator utca – 105. számú vasútvonal – Furmint utca által határolt terület esetében a Városüzemeltetési Osztály kérelme alapján a 48. számú főút mentén lévő szervízút teljes hosszon történő területigényének biztosítása érdekében indokoltá vált a 31861/18 hrsz-ú, Külső Vámspércsi út 31. szám alatti telket érintően cca. 7,5 méter szélességben közterület rögzítése.

A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

b) a Külső Vámspércsi út – 01533/1 hrsz-ú csatorna – 15 méter széles tervezett közterület – Fecskefark utca – Sármány utca – Fecske utca – Seregély utca által határolt területet érintően az építési övezethatárok rendezése történne meg a 63094/1 és 63094/2 hrsz-ú ingatlanok esetében, továbbá a NIF Zrt. megbízásából a Cívus Komplex Mérnök Kft. elkészítette a 48. számú főút infrastrukturális fejlesztésével összefüggésben a Haláp településrészt érintő útépítési terveket, melyek alapján a Főépítési Iroda megállapította, hogy a főút déli oldalán megvalósult szervízút területének településrendezési eszközökben történő biztosítása érdekében indokolt mind a TSZT, mind a HÉSZ rajzi munkarészeinek módosítása, mely során **új beépítésre szánt terület kijelölése történik**.

4. Pöltenberg utca közterület rendezése (Pöltenberg utca – Áchim András utca – Leiningen utca által határolt terület)

A 12346/3 hrsz-ú, Leiningen utca 17. szám alatti telket a hatályos HÉSZ-ben utcaszabályozás érinti, amely telekalakítási kötelelemnek kizárólag a telken lévő fő és melléképület bontásával lehet eleget tenni. Az ingatlan tulajdonosa kérte az utcaszabályozás korrekcióját oly módon, hogy az a főépületet ne érintse, jelezte továbbá, hogy a melléképületet el fogja bontani. A HÉSZ módosítása során a szabályozási vonal korrekciója történik a kérelemnek megfelelően.

A módosítással kismértékben **új beépítésre szánt terület kijelölése történik**.

2. A HÉSZ és TSZT Mellékúthálózat területének (Kt-Kk) módosítása

5. Józsa nyugati átkötő út rögzítése (14 m széles tervezett összekötő út – 039 hrsz-ú dűlőút – Perem utca – Gönczy Pál utca által határolt terület)

Felső-Józsa településrész északi terület részén a hatályos szabályozási tervben rögzített északi szerkezeti jelentőségű összekötőút kialakításával összefüggésben felmerült annak Gönczy Pál utcával történő összekötésének biztosítása a településrészen belüli belterületi utak tehermentesítése érdekében.

A településrendezési eszközök módosításával az összekötő út nyomvonalának és területigényének biztosítása történik úgy, hogy a szabályozási szélesség 12 méterben kerül rögzítésre, csatlakozva a hatályos szabályozási tervben szintén 12 méter szabályozási szélességgel rögzített mellékúthálózat eleméhez.

A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

6. Martonfalvi útból nyílóan közterület rögzítése (Dóczy József utca – Martonfalvi utca

– Mikszáth Kálmán utca – Békessy Béla utca által határolt terület)

A Debreceni Egyetem a Martonfalvi utca mentén Mentálhigiénés és Esélyegyenlőségi Központ kialakítását tervezi, melynek megvalósíthatósága biztosítása érdekében a HÉSZ-t érintően indokolt a Martonfalvi utca menti 21844/13 hrsz-ú ingatlan építési övezeti jelének módosítása, építési vonal helyett előkert rögzítése, valamint a 21844/13 és 21844/18 hrsz-ú ingatlanokon közterület kijelölése. A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

3. A HÉSZ és TSZT Zöldterületének (Kt-Zkk) módosítása

7. Tóth Árpád utca menti zöldterület törlése (Hatvan utca – Tisza István utca – Bajcsy – Zsilinszky utca – Tóth Árpád utca által Határolt terület)

A Tóth Árpád utca – Hatvan utca – Antall József körút – Bajcsy-Zsilinszky utcák által határolt telektömbben a városvédő egyesület részéről megfogalmazásra került a Hatvan utcai térfalat meghatározó épületek helyi védetté nyilvánításának igénye. A meglévő telekhasználat fenntartásának további biztosítása érdekében a hatályos szabályozási tervben szereplő tervezett közpark törlése és az érintett telkekre a tömbre vonatkozó építési övezeti jel kiterjesztése javasolt.

Ezen módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti.

8. Acsádi úti lakóterület fejlesztés (Acsádi út – 02332/4 hrsz-ú csatorna – 02332/11 hrsz-ú csatorna és dűlőút – 02332/24 hrsz-ú csatorna – 02329 hrsz-ú csatorna és dűlőút által határolt terület)

Az Acsádi út mentén lévő lakópark területén belül a már megvalósult kereskedelmi szolgáltató rendeltetés céljára szolgáló területrészt érintően a tulajdonos kérésére a 02332/126 hrsz-ú közpark (Kt-Zkk) területéből 900 m² teleknagyságot érintően az övezeti kód módosítása történik oly módon, hogy arra a szomszédos alapintézményi (Lke-L/AI) besoroláshoz igazodó építési övezet kerül rögzítésre, mely biztosítja a tulajdonos számára egy lakó rendeltetés megvalósíthatóságát.

Mindezek mellett a lakópark területén belül már megvalósult kereskedelmi szolgáltató- és lakó rendeltetést is magába foglaló épület és a hozzátartozó telek (02332/128 hrsz) beépítési paramétereinek figyelembe vétele mellett indokolt az építési övezeti kód és az elhelyezhető rendeltetések körét meghatározó előírás pontosítása.

A módosítással új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

B)

A 471. számú főút fejlesztésével összefüggésben elkészült útépítési tervek felülvizsgálatával a főúthálózat elemének és bizonyos kapcsolódó mellékúthálózati elemeknek (parkoló területek átpozicionálása) a pontosítása, azaz a közlekedési terület többlet területigényének biztosítása történik meg a településrendezési eszközökben az alábbiak szerint:

- forgalomtechnika és közlekedési úrszelvények, valamint közműterület és biztonsági sávjaik okán szükségessé váló többlet közterület igény rögzítése,
- a Kard utcai 4419, 4420, 4421/2, 4421/3 hrsz-ú ingatlanokat érintő utcaszabályozás felülvizsgálata /tekintettel arra, hogy a Kard utca ezen szakaszát érintő útépítés megvalósításához az indokolt mértékű területigénybevétel kisajátításra került, azonban ennek mértéke eltér a hatályos szabályozási tervben rögzítettektől, így a pontosítása indokolt/,
- a 33316/6, 33328/13, 3283/240, 3383/1, 4290/1 hrsz-ú ingatlanok esetében a közterületként kijelölt parkoló területek törlése,
- új közterületi parkoló területek kijelölése az 5172, 4731, 4739, 4759, 4284, 4057/1, 33216/5, 33216/4 hrsz-ú ingatlanokon,
- csapadékvíz tározó kialakítására alkalmas területfelhasználás és övezet rögzítése a 33216/19 hrsz-ú ingatlan északi terület részén.

A módosítással új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

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 egyrészről a közlekedéshálózati elemeket és a zöldterületeket érintő módosításokkal összefüggő fejlesztések megvalósíthatósága és a már elkészült, illetve útépitési engedéllyel rendelkező infrastruktúra fejlesztések valós területigényének rögzítése, másrészről a 471. számú főút, Sámsoni út fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében.

B)

A jelen előterjesztés

- **II.A./1. pontjában foglalt 1., 3b., 4. számú területek esetében** a közterületi telekhatárok rendezésével,
- **II.A./3. pontjában foglalt 7., 8. számú területek esetében** a közterületek törlésével összefüggésben,
- **II.B. pontjában foglalt terület esetében** a Kard utcai 4419, 4420, 4421/2, 4421/3 hrsz.-ú ingatlanokat érintő utcaszabályozás felülvizsgálatával, a 33316/6, 33328/13, 3283/240, 3383/1, 4290/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a parkoló területek törlésével és a főúthálózat területét érintő többletterületigény rögzítésével a IV. határozati javaslat 1. melléklete szerint

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

A Korm. rendelet 1 18. § (1) bekezdése szerint „*Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték*

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

Az előterjesztés

- II.A./1. pontjában foglalt 1., 3b., 4. számú
 - Kisbánya utcai,
 - Külső Vámospércsi úti és
 - Pöltenberg utcai

közterületek telekhatár korrekciója,

- II.A./3. pontjában foglalt 7., 8. számú
 - Tóth Árpád utcai,
 - Acsádi úti lakóparkon belüli

zöldterületek törlése, továbbá

- II.B. pontjában foglalt parkoló területek megszüntetése és a főúthálózat területét érintő többletterületigény rögzítése, valamint a Kard utcai utcaszabályozás

esetén az új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggő **biológiai aktivitás érték szinten tartásának számításával történő igazolása** a tervezési területen belül **az 1 ha-t meg nem haladó területi nagyságokra figyelemmel nem szükséges**, valamint az **egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelmények HÉSZ-ben történő rögzítése nem kötelező.**

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 II.A./1. pontban foglalt 1., 3b., 4. számú területeket,
- a II.A./3. pontban foglalt 7., 8. számú területeket érintően, valamint
- II.B. pontban foglalt új beépítésre szánt területi kijelöléssel összefüggően

az érintett tervezési területeken belül vagy a módosítások hatásterületének részeként kezelendő határoló közterületeken biztosítható.

b) Termőföld érintettség

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

Az új beépítésre szánt területek 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 az előterjesztés

- II.A./1. pontjában foglalt 1., 3b., 4. számú területek módosítása esetén a
 - Kisbánya utcai,
 - Külső Vámospércsi úti és
 - Pöltenberg utcai,közterületi telekhatár rendezés és
- II.A./3. pontjában foglalt 7., 8. számú területek esetében
 - Tóth Árpád utcai,
 - Acsádi úti lakóparkon belüli zöldterületi törléssel összefüggő vegyes, valamint lakóterület kijelölés

esetén **az új beépítésre szánt terület növelését célzó fejlesztési döntés meghozatala indokolt**, az Étv. 2. § 3a. pontjában meghatározott fogalom meghatározásra figyelemmel, mely szerint új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül a településrendezési terv módosítása során valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.

Az előterjesztés II.B. pontjában foglalt nemzetgazdasági szempontból kiemelt fejlesztéssel összefüggésben – a parkoló területek megszüntetése és a főúthálózat területét érintő többletterületigény rögzítése, valamint a Kard utcai utcaszabályozás miatt – **az új beépítésre szánt terület növelését célzó fejlesztési döntés meghozatala indokolt.**

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 alábbiakban részletezett módosítási javaslatok esetében az ott megjelölt indokok alapján nem szükséges mérlegelni és igazolni azt, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül van- e az adott célra megfelelő terület.

Az előterjesztés II.A./1.pont

- 1. pontjában foglalt **Kisbánya utcai és Diószegi úti módosítás** területigényének biztosítása helyhez kötött beruházás bővítéseként jelenik meg, ahol a már működő kereskedelmi tevékenység céljára szolgáló épület bővítése, korszerűsítése egy másik – ezen fejlesztés céljára nagyságrendjében is megfeleltethető – területrészen jelentős költséggel járna.
- 3b. pontjában foglalt **Külső Vámospércsi utat érintően a Haláp településrészen** a közterület rendezésével összefüggésben kialakuló új beépítésre szánt terület az útfejlesztés kapcsán elkészült közlekedéstervekben foglaltak településrendezési eszközökön történő

átvezetése következtében kerül kijelölésre, amely területek közlekedés céljára történő közérdekű kisajátítása az elkészült útépitési tervekre figyelemmel indokolatlanná vált és a területszerzés jelentős többlet költséggel járna.

- 4. pontjában foglalt **Pöltenberg utca esetében** a közlekedés céljára szolgáló közterületi igény figyelembevételével kerül módosításra a közterület határa: a közlekedési alátámasztó munkarészek alapján megállapítható, hogy a hatályos tervben rögzített utcaszabályozás oly mértékű pontosításával is biztosítható a közterület szélesítése, mely a főépület részbeni bontását nem teszi szükségessé és figyelemmel van a területrész forgalmi terhelésére is. Ennek hiányában a hatályos szabályozási tervben szereplő közterületi szélesség biztosítása – figyelemmel a kisajátítási kötelezettségre – az Önkormányzat számára jelentős többlet költséggel lenne biztosítható.

A II.A./3. pont

- 7. pontja szerinti **Tóth Árpád utca menti** zöldterület törlésével összefüggésben a Debreceni Városvédő és –szépítő Egyesület részéről megfogalmazásra került az érintett területrészen a Hatvan utcai térfalat meghatározó épületek helyi védetté nyilvánítását lehetővé tévő HÉSZ módosítás szükségessége. Mindezek mellett a hatályos szabályozási tervben szereplő zöldterület kialakítása az Önkormányzat számára jelentős többlet költséggel és az épített örökség építészeti értékének és településképi megjelenésre gyakorolt hatásának pótolhatatlan megsemmisülésével járna.
- 8. pontjában foglalt **Acsádi úti** lakóterületen belüli fejlesztés – figyelemmel a lakóparkban élők szolgáltatási igényeire, valamint ezzel összefüggésben a közlekedési kényszer csökkentésére –helyhez kötött fejlesztésként jelenik meg, a lakópark ellátását célzó szolgáltatás biztosítása csak a TSZT-ben egy szerkezeti egységként (kertvárosias lakóterületként kijelölt lakópark) kezelt területen kívül lenne biztosítható, mely bővítés a termőföld igénybevételével és egyben jelentős költséggel járna.

A II.B. pontban foglalt **471-es számú országos főúthálózati elem** állami fejlesztéséhez kapcsolódva a város településfejlesztési célja a kezdetektől fogva az volt, hogy a főút menti kereskedelmi-szolgáltató vállalkozások elérhetőségét és a lakossági közterületi parkolást segíteni tudja.

A hatályos szabályozási tervben a főút menti telektömbökön belül egy-egy telek igénybevételével kerültek rögzítésre a parkoló területek, mely szabályozás felülvizsgálatra került és a korábban kijelölt parkoló területek egy része helyett – azok átpozicionálásával – e célra jobban felhasználható területek kijelölése vált szükségessé.

Az aránytalan terhet – a kisajátítás költségeire tekintettel – az jelentené, ha megtartanánk a jelenleg kijelölt parkoló területeket.

Az Étv 8.§ (2a) bekezdése szerint új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési terv készítése vagy módosítása esetén - **ide nem értve, ha a szabályozási vonal változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület** - az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési terv tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek.

Az Étv. 2. § 3a. pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.

A fentiekben megjelölt, új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítások közül **a II.A./1. pontjában foglalt 1., 3b, 4. számú módosítások, a II.A./3. pontjában foglalt 7., 8. számú módosítások és a II.B. pontban foglaltak a hatályos településrendezési eszközökben rögzített közterületi határok pontosítására irányulnak, azaz a szabályozási vonal módosítását jelentik**, ezért az Étv. fentiekben hivatkozott rendelkezéseire figyelemmel **az Országos Főépítész véleményének beszerzése nem indokolt**.

C)

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

- II.A. pontban foglalt területek **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása nem indokolt.**
- II.B. pontban foglalt módosítás esetében – tekintettel arra, hogy a 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet már nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő üggyé nyilvánította a tárgyi beruházást – **nem indokolt a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás, azonban**
- a **Kard utcai ingatlanokat érintő utcaszabályozás felülvizsgálata kapcsán**, mint a főúthoz csatlakozó úthálózati elem szabályozási szélességének jelen módosítás részeként történő felülvizsgálata esetén **indokolt a Kard utcai 4419, 4420, 4421/2, 4421/3 hrsz.-ú ingatlanokra a kiemelt fejlesztési döntés meghozatala**, tekintettel arra, hogy a Kard utca ezen érintett szakasza közvetlenül csatlakozik a 471. számú főúthoz, mely csomópont kialakításával kapcsolatos szabályozási pontosítást célszerű egy véleményezési eljárásban lefolytatni.

D)

A településrendezési eszközök módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait a Korm. rendelet tartalmazza. A Korm. rendelet 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

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 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.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. –IV. határozati javaslat mellékletei határozzák meg.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fentiek alapján az I-IV. 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 Diószegi út – Lahner utca – Létai út – Kondoros csatorna – Diószegi út – Feketerét utca – 0579 hrsz-ú csatorna – Keleti ipartelep utca által határolt területen belül a 0580/19 hrsz-ú ingatlant és a Kisbánya utca keleti oldalát,
- b) a Szikigyakor utca – Külső Sámsoni út – Cserei ér – Napkelte utca – Vadgalamb utca – Holdvilág utca által határolt területen belül a 50828, 50827/4, 50826/2, 50825/2, 50824/2, 50823/2 hrsz-ú ingatlanokat,
- c) a Külső Vámspércsi út – Bakator utca – 105. számú vasútvonal – Furmint utca által határolt területen belül a 31861/18 hrsz-ú ingatlant,
- d) a Külső Vámspércsi út – 01533/1 hrsz-ú csatorna – 15 méter széles tervezett közterület – Fecskefark utca – Sármány utca – Fecske utca – Seregély utca által határolt területen belül a 63094/1 és 63094/2 hrsz-ú ingatlanok építési övezethatárait, továbbá a 63109/38, 63110/2, 63111/4, 63111/6, 63112/2, 63109/65 hrsz-ú ingatlanokat,
- e) a Pöltenberg utca – Áchim András utca – Leiningen utca által határolt területen belül a 12346/3 hrsz-ú ingatlant

érintően a közterület határának rendezése érdekében.

2./ Debrecen Megyei Jogú Város beépítésre szánt területét az 1. mellékletben foglalt területi lehatárolás szerint

- a) a gazdasági terület és a kertvárosias lakóterület fejlesztése céljára növelni kívánja a Diószegi út – Lahner utca – Létai út – Kondoros csatorna – Diószegi út – Feketerét utca – 0579 hrsz-ú csatorna – Keleti ipartelep utca által határolt területen belül a 0580/19 hrsz-ú ingatlanon általános gazdasági területtel és a Kisbánya utca keleti oldalán lévő ingatlanokon kertvárosias lakóterülettel,
- b) a kertvárosias lakóterület fejlesztése céljára növelni kívánja a Külső Vámspércsi út – 01533/1 hrsz-ú csatorna – 15 méter széles tervezett közterület – Fecskefark utca – Sármány utca – Fecske utca – Seregély utca által határolt területen belül a 63109/38, 63110/2, 63111/4, 63111/6, 63112/2, 63109/65 hrsz-ú ingatlanokon kertvárosias lakóterülettel,
- c) a kertvárosias lakóterület fejlesztése céljára növelni kívánja a Pöltenberg utca – Áchim András utca – Leiningen utca által határolt területen belül a 12346/3 hrsz-ú ingatlanon kertvárosias lakóterülettel.

tekintettel arra, hogy az a) területrészen belüli helyhez kötött beruházás, valamint a b) pont és c) pont szerinti területen megvalósuló közlekedési infrastruktúra-fejlesztés csak ezeken a területeken valósítható meg és már meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

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

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

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. május 18.

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) a 14 m széles tervezett összekötő út – 039 hrsz-ú dűlőút – Perem utca – Gönczy Pál utca által határolt területen belül a 0142/97, 0142/98 hrsz-ú ingatlanokon,
- b) a Dóczy József utca – Martonfalvi utca – Mikszáth Kálmán utca – Békessy Béla utca által határolt területen belül a 21700/1 hrsz-ú ingatlanon az építési övezeti kód módosítása, az előkert rögzítése és a 21844/13 és a 21844/18 hrsz-ú ingatlanokon

közterület rögzítése érdekében.

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

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

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. május 18.

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 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) Hatvan utca – Tisza István utca – Bajcsy – Zsilinszky utca – Tóth Árpád utca által határolt területen belül a 8559, 8560, 8561, 8562 hrsz-ú ingatlanokon,
- b) Acsádi út – 02332/4 hrsz-ú csatorna – 02332/11 hrsz-ú csatorna és dűlőút – 02332/24 hrsz-ú csatorna – 02329 hrsz-ú csatorna és dűlőút által határolt területen belül a 02332/126 hrsz-ú ingatlan egy részén

közterület törlése érdekében.

2./ Debrecen Megyei Jogú Város beépítésre szánt területét az 1. mellékletben foglalt területi lehatárolás szerint

- a) vegyes terület fejlesztése céljára növelni kívánja a Hatvan utca – Tisza István utca – Bajcsy – Zsilinszky utca – Tóth Árpád utca által határolt területen a 8559, 8560, 8561, 8562 hrsz-ú ingatlanokon településközpont vegyes területtel,
- b) lakóterület fejlesztése céljára növelni kívánja az Acsádi út – 02332/4 hrsz-ú csatorna – 02332/11 hrsz-ú csatorna és dűlőút – 02332/24 hrsz-ú csatorna – 02329 hrsz-ú csatorna és dűlőút által határolt területen belül a 02332/126 hrsz-ú ingatlanon kertvárosias lakóterülettel,

tekintettel arra, hogy mindkét területrészen belül helyhez kötött beruházás fejlesztése történik, mely csak ezen a területen valósítható meg, a már meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

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

4./ 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. május 18.

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 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, 471. számú főút (Sámsoni út) közlekedés-infrastruktúra fejlesztéssel érintett területekre vonatkozóan a főúthálózat elemének és a kapcsolódó mellékúthálózati elemeknek a pontosítása (parkoló területek átpozicionálása), a közlekedési terület többlet-területigényének biztosítása érdekében.

2./ Debrecen Megyei Jogú Város beépítésre szánt területét az 1. mellékletben foglalt területi lehatárolás szerint vegyes terület és lakó terület céljára növelni kívánja a parkoló területek megszüntetése és főúthálózat területét érintő többlet területigény rögzítése érdekében településközpont vegyes területtel és kertvárosias lakóterülettel tekintettel arra, hogy a területrészen belüli helyhez kötött beruházás csak ezen a területen valósítható meg és már meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

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

4./ Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Debrecen, Kard utcai 4419, 4420, 4421/2, 4421/3 hrsz.-ú ingatlanokat.

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

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. május 18.

Gábor István
főépítész