

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	A Debrecen, Attila tér és a Nagyerdei körút – Oláh Gábor utca – Ady Endre út által határolt területrészek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása
Iktatószám:	
	TERV-/2022
Ügyintéző:	
	Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István főépítész részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.01.20
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	előterjesztés 1. melléklete
	előterjesztés 2. melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I.

A debreceni, Attila téri görög katolikus Szent György templom a 9961 hrsz.-ú ingatlanon található, míg a körülötte lévő park, illetve templomkert területe a 9960 hrsz.-ú ingatlan részét képezi. A Szent György templom 1987. óta védettség alatt áll, védettségének jogi jellege műemlék, melynek azonosítója 9984 [5213]. A 9960 hrsz.-ú ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll, míg a 9961 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosi jogait a Hajdúdorogi Görög Katolikus Lelkeszi Hivatal gyakorolja.

A templom üzemeltetési feladatait ellátó lelkeszi hivatal és az Önkormányzat a templomkert fejlesztésének és kertépítészeti rekonstrukciójának érdekében a 9960 és 9961 hrsz.-ú ingatlanok közös telekhatárának rendezését tűzte ki célul, amely magával vonja a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

A tárgyi 9961 hrsz.-ú ingatlant a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) belvárosi kisvárosias lakóterületként rögzíti (építési övezeti kódja: Lk-B/18), míg a 9960 hrsz.-ú ingatlan több övezeti zónába esik, melynek paraméterei a következők:

- közkert terület (övezeti kódja: Kt-Zkk/1),
- közúti főhálózat terület (övezeti kódja: KÖu),
- mellékúthálózat terület (övezeti kódja: Kt-Kk).

A 9960 hrsz.-ú ingatlant - a fenti övezetek szerint - a településszerkezeti jelentőségű Szent Anna utca és Hajnal utca felől utcaszabályozási (telekalakítási) kötelelem, míg az Attila tér északi oldalán, valamint a Teleki utca irányából további mellékúthálózati utcaszabályozás érinti, melyet az előterjesztés 1. melléklete szemléltet. A templomkert rehabilitációjának részeként a zöldfelület növekszik, a burkolt felületek csökkentésre kerülnek, azonban ezen kertészeti tervek megvalósításának egyik feltétele a rendezett, a szabályozási terv szerinti telek kialakítása.

A Szent Anna utca és a Hajnal utca a HÉSZ-ben közúti főhálózat elemeként rögzített (KÖu), azaz a Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozatban (a továbbiakban: TSZT) is önálló területfelhasználásként szerepel, melyek területigényének megváltozásával új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a HÉSZ módosítása mellett a TSZT módosítása is szükséges.

A beruházás mielőbbi megvalósíthatóságára tekintettel fontos, hogy az építési jogot meghatározó HÉSZ módosítás - mely a területet érintően a Szent Anna utca és a Hajnal utca felől utcaszabályozás korrekcióját jelenti - mielőbb megállapításra kerüljön.

II.

A debreceni 22345/5 hrsz.-ú Oláh Gábor utcai sporttelep ingatlana az Önkormányzat és a Magyar Állam közös tulajdonát képezi.

Az üzemeltetési feladatokat a Debreceni Sportcentrum Közhasznú Nonprofit Kft. látja el. A cég az Oláh Gábor utcai sporttelepen pozitív tervtanácsi véleménnyel rendelkező, korábban elhatározott fejlesztés keretében szeretné megvalósítani a futófolyosó épületét az Emberi Erőforrások Minisztériuma által biztosított támogatásból.

A tárgyi ingatlant a HÉSZ szerint utcaszabályozási (telekalakítási) kötelelem érinti a településszerkezeti jelentőségű Nagyerdei körút felől, míg a szomszédos 22358 hrsz.-ú ingatlan építési telek kiegészítésére szolgáló szabályozási vonallal érintett, melyet az előterjesztés 2. melléklete mutat be. Az építési engedélyezési eljárás keretén belüli az engedély megszerzésének egyik feltétele a rendezett, szabályozási terv szerinti telek kialakítása. Ezen telekalakítási eljárásba be kellene vonni a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen működő Részvénytársaságot is.

Az eddigi tapasztalatok alapján az előzőekben említett szervezet hozzájárulásának beszerzése hosszabb időt venne igénybe, mely a telekalakítási eljárásra és ezzel együtt a beruházás mielőbbi megvalósíthatóságára is hatással lenne.

A Nagyerdei körút a HÉSZ-ben közúti főhálózat elemeként rögzített (KÖu), azaz a TSZT-ben is önálló területfelhasználásként szerepel, melynek területigénye megváltozásával új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a HÉSZ módosítása mellett a TSZT módosítása is szükséges.

A hatályos HÉSZ a fejlesztéssel érintett ingatlant beépítésre szánt különleges nagyterjedésű sportolási célú területként, K-Sp/5 építési övezeti kóddal rögzíti. A tervezett létesítmény az építési övezetre vonatkozó előírás által rögzített, elhelyezhető rendeltetéseket tekintve annak megfeleltethető. A tervezett épület cca. 14 x 109 méter méretű, melyben helyet kapna a 4 sávós 80 méter hosszú futópálya.

A beruházás mielőbbi megvalósíthatóságára tekintettel fontos, hogy az építési jogot meghatározó HÉSZ módosítás - mely a területet érintően a Nagyerdei körút felőli utcaszabályozás törlését jelenti - mielőbb megállapításra kerüljön.

III.

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 6-7 hónapot vesz igénybe.

A fentiekre tekintettel az előterjesztés I. és II. részében írtak alapján **javaslom**

- **a Debrecen, Attila tér (hrs.: 9960 és 9961) területrész, valamint**
- **a Debrecen, Nagyerdei körút – Oláh Gábor utca – Ady Endre út által határolt területrész kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását.**

IV.

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 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 a 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 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján

1./ a Debrecen, Attila tér területén belül a debreceni 9960 hrsz.-ú és a debreceni 9961 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

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

Határidő: azonnal
Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása *egyszerű* többséget igényel.

Debrecen, 2022. január 20.

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 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján

1./ a Debrecen, Nagyerdei körút – Oláh Gábor utca – Ady Endre út által határolt területrészt kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

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

Határidő: azonnal
Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása *egyszerű* többséget igényel.

Debrecen, 2022. január 20.

Gábor István
főépítész