

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	A Debrecen, Szoboszlói út - Zelemér utca – Legátus utca – Kerti utca – Sárkány utca – Legányi utca által határolt területen lévő Legányi utca 6-14. alatti 15712/2, 15713/1, 15714/1, 15715, 15716 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása
Iktatószám:	
	TERV-22234/2022
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Sass Ádám Lehel
Feladatot jelent:	
	Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Közügyülés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.02.16
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna
Mellékletek:	
	<a href="#">előterjesztés 1. melléklete</a> <a href="#">határozati javaslat melléklete (TT)</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

### I.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok közé tartozik a településfejlesztés, településrendezés.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése ezzel összhangban úgy rendelkezik, hogy a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el. Az Étv. 17. §-a szerint a településrendezési feladatok megvalósítását – egyebek mellett – **a településrendezési szerződés**, mint sajátos jogintézmény szolgálja.

Az Étv. 30/A. §-a alapján az önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására **településrendezési szerződést köthet** az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval, melynek keretében **a szerződés tárgya lehet különösen:**

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,
- b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának
  - ba) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy
  - bc) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2.§ 17. pontja alapján a telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

A Korm. rendelet 19. § (1) bekezdése szerint telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához.

Az Étv. 30/A. § (2) bekezdése szerint **a szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről** annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

### II.

A **MEGALIT '90 Kft.** (székhelye: 4032 Debrecen, Füredi út 18. I/3., képviseli: Nagy László ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) 2023. január 26. napján a Debrecen Szoboszlói út - Zelemér utca – Legátus utca – Kerti utca – Sárkány utca – Legányi utca által határolt területen lévő Legányi utca 6-14. sz. alatti 15712/2, 15713/1, 15714/1, 15715, 15716 hrsz-ú ingatlanokat érintően **településrendezési eszköz módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet**, melyet a Célmegvalósító megbízásából az URU-Plan Bt. (székhelye: 3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58., képviseli: Gergely Péter ügyvezető, településtervező: Gergely Péter) készített el.

A módosítással – mely a hatályos településrendezési eszközök közül kizárólag Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: HÉSZ) érinti – a Debrecen, 15712/2, 15713/1, 15714/1, 15715, 15716 hrsz.-ú ingatlanok érintettek.

A **módosítás célja** az érintett lakóterületen már meglévő beépítésnek megfelelő szabályozás kialakítása, melynek során az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke **a jelenlegi 7,5 méter helyett 6 méterben kerül rögzítése.**

A javaslat alapján a módosítással érintett területen belül az érintett ingatlanokra a jelenlegi Lk-K/21 építési övezet helyett **új külső városi kisvárosias lakóterületű építési övezetet szükséges kijelölni Lk-K/39 építési övezeti jellel** az alábbi szabályozási határértékekkel:

- az alkalmazható beépítési mód a HÉSZ 27 §-a szerinti,
- a megengedett kialakítható legkisebb telek területe 720 m<sup>2</sup>,
- a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40 %,
- az előírt zöldfelületi fedettség min. 40 %,
- a megengedett épületmagasság 6,0 méter,
- a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 1,00.

A fenti szabályozási határértékek kizárólag az építménymagasság tekintetében térnek el az Lk-K/21 építési övezet szabályozási határértékeitől.

A módosítással érintett területre vonatkozóan a HÉSZ 41. § (3) bekezdésben foglalt előírást az új bevezetésre kerülő Lk-K/39 építési övezeti jellel szükséges kiegészíteni.

**Fentiek alapján 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 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 19. §-a alapján

**1./** elfogadja a MEGALIT '90 Kft. (székhelye: 4032 Debrecen, Füredi út 18. I/3., képviseli: Nagy László ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Debrecen, Szoboszlói út - Zelemér utca – Legátus utca – Kerti utca – Sárkány utca – Legányi utca által határolt területen lévő Legányi utca 6-14. sz. alatti 15712/2, 15713/1, 15714/1, 15715, 15716 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

**2./** Felkéri a Főépítészt, hogy az 1./ pontban foglalt döntésre tekintettel a Célmegvalósítóval kötendő településrendezési szerződést készítse elő és terjessze a Közgyűlés elé.

**Határidő:** a Közgyűlés 2023. márciusi ülése

**Felelős:** a főépítész

**A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.**

Debrecen, 2023. február 16.

**Gábor István**  
*főépítész*