

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Telepítési tanulmányterv elfogadása és településrendezési szerződés megkötése Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a Debrecen, Vármegyeháza utca menti területet érintő módosításával összefüggésben
Iktatószám:	
	TERV-204508/2022
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Dr. Barcsa Lajos alpolgármester, Gábor István főépítész, Sziki Gyula a Főépítész Iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.09.08
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Csomós Andrea

Mellékletek:	
	Előterjesztés 1. melléklete
	Előterjesztés 2. melléklete
	I. határozati javaslat melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I. Telepítési tanulmányterv

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 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.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja előírja, hogy **településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

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.** 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.

Az **EAST-OFFICE Kft.** (székhelye: 2161 Csomád, Fóti utca 4., képviseli: Sári Miklós ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen, Szent Anna utca – Varga utca – 9693 hrsz.-ú közterület – Vármegyeháza utca – 9711/11 hrsz.-ú közterület – 9711/10 hrsz.-ú magánút területén tervezett mellékúthálózat területe által határolt területrészt érintően **településrendezési eszköz módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet.**

Az érintett területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet a Célmegvalósító megbízásából a Lengyel Építész Műterem Kft. (székhelye: 4027 Debrecen, Egyetem sgt. 21. 1/2., képviseli: Lengyel István ügyvezető, településtervező: Lengyelné Mucsá Ildikó) készítette el.

A telepítési tanulmánytervben részletezésre került a tervezett építési beruházás (fejlesztési szándék), valamint annak az épített és természeti környezettel való viszonya, továbbá a módosítási igények okai, a beépítéshez szükséges építési előírások, illetve az érintett ingatlanok és vállalkozási tevékenységek, valamint azok várható környezeti hatásainak rövid bemutatása is megtörtént.

A módosítással érintett ingatlan a debreceni 9696/2 hrsz.-ú kivett parkolóként nyilvántartott ingatlan, melyen a Célmegvalósító parkolóház és lakóépület fejlesztését kívánja megvalósítani. A módosítás további ingatlanokat nem érint.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A tulajdonos részéről fejlesztési-építési igény merült fel a városközpontban található 9696/2 hrsz.-ú ingatlan területén. A fejlesztési, építési és módosítási igények a területre előzetesen készített kapacitás- és beépíthetőség-vizsgálat alapján kerültek meghatározásra a tulajdonos részéről.

A módosítási igényeket kettős cél határozza meg: a város részéről a beépítetlen terület hasznosítása, a tulajdonos részéről az építés és értékesítés. Az alul használt terület beépítése, a települési tér formálása

a város számára is fontos szempont, amely a tulajdonos fejlesztési elképzeléseit is meghatározza. Az ingatlanfejlesztés vegyes funkciójú épület építését igényli. Ezért a megvalósítandó épületben a közcélú parkolóhelyek mellett lakások elhelyezésére is lehetőséget kell biztosítani a lakásokhoz tartozó parkolóhelyek kialakításával együtt.

A településrendezési eszköz módosítása lehetőséget adna a terület beépítésével az érintett városközponti tömb építészeti-városképi lezárására, a városban egyre növekvő lakáskereslet enyhítésére.

Jelen esetben **olyan mértékű módosításról van szó, mely a hatályos településrendezési eszközök közül** kizárólag Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **HÉSZ**) módosítását igényli.

A HÉSZ módosítása

A 9696/2 hrsz.-ú ingatlanra rögzített jelentős önálló, terepszint feletti gépjárműtároló (önálló parkolóház) és a 200 minimális férőhely, mint egyéb szabályozási elem törlésre kerül, helyette az ingatlan területére minimum 70 db közcélú parkolóhely kerül kialakításra az épület földszintjén.

A terület kedvezőbb hasznosítása és beépítése érdekében módosításra kerülnek a településközpont, városközpont területbe tartozó Vt-Vk/44 építési övezet szabályozási határértékei az alábbiak szerint:

- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %-ról 80 %-ra nő;
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,5 méterről 20,0 méterre nő;
- a zöldfelület legkisebb mértéke 30 %-ról 20 %-ra csökken;
- a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 2,0-ről 3,5-re módosul.

A Telepítési tanulmányterv a településközpont, városközpont (Vt-Vk/1-62, Vt-Vk/AI) területek részletes előírásaiban a Vt-Vk/44 építési övezet területét érintően rögzítésre javasolja a következőket:

- az épületben minimum 70 db közcélú parkolóhely elhelyezésének kötelezettségét,
- a pincszint területének 100 %-os beépítési lehetőségét, illetve azt, hogy
- a telek teljes területét építési helynek kell tekinteni, a zárt sorú beépítéssel tervezett fejlesztés elhelyezhetősége érdekében.

Az I. határozati javaslat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet a Célmegvalósító az érintett területre vonatkozóan 2022. augusztus 15. napján nyújtotta be, mely alapján a HÉSZ módosítása a kérelemben foglaltak szerint megvalósítható.

II.

Településrendezési szerződés

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

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv 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
 - bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

Az Étv. rendelkezései értelmében a településrendezési szerződés esetén

- a) az **Önkormányzat** a szerződésben **arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást** a megállapított határidőn belül **megindítja** és azt az előírásoknak megfelelően **lefolytatja**,
- b) a szerződésben **rendelkezni kell** településtervek véleményezési eljárása során a véleményezőkről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben **végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.**

A szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. **A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni.**

Fentiek alapján került előkészítésre az előterjesztés 2. mellékletét képező településrendezési szerződés tervezete.

A településrendezés alapjául szolgáló településrendezési eszközök módosításáról szóló tervdokumentáció elkészíttetése a Célmegvalósító kötelezettsége, mely alapján vállalja, hogy a vonatkozó Korm. rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervezőt vesz igénybe. A Célmegvalósító a szerződés szerint biztosítja, hogy a tervdokumentáció Önkormányzathoz való benyújtásával egyidejűleg csatolja a településtervező azon nyilatkozatát, amely alapján – a szerződésben részletezett – térítésmentes és korlátozás nélküli felhasználási jogot biztosít az Önkormányzat részére az általa készített tervdokumentáció vonatkozásában.

A településrendezési szerződéssel biztosított az, hogy a Célmegvalósító egyrészt megfizesse a tervkészítés költségeit, másrészt az általa megvalósítandó céllal összefüggő, a vonatkozó jogszabályok alapján egyébként az Önkormányzatot terhelő feladatok (pl. közlekedési infrastruktúra kialakítása, közművesítés, zöldterületek kialakítása, stb.) elvégzése és finanszírozása is megvalósuljon a Célmegvalósító költségére. A szerződés meghatározza, hogy a településfejlesztés érdekében történő együttműködés során a feleket milyen jogok és kötelezettségek illetik meg, illetve terhelik.

Az Önkormányzat a szerződés aláírásával arra vállal kötelezettséget, hogy a szerződésben megállapított határidőn belül - a telepítési tanulmányterv alapján - a szükséges településrendezési eljárást megindítja (ezen eljárásnak része lehet a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása is) és lefolytatja.

Az Önkormányzat nevében a szerződést aláíró polgármester arra nem vállalhat kötelezettséget, hogy a véleményezési eljárás során a Célmegvalósító programját nem kell módosítani, illetőleg arra sem, hogy a Közgyűlés a településrendezési eszközök módosítását a kezdeményezett programnak mindenben megfelelően módosítja. Mindezekből kifolyólag az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terhel(het)i.

A szerződéskötés feltétele, hogy a Célmegvalósító csatolja a módosítással érintett ingatlan tulajdonosának külön okiratba foglalt azon nyilatkozatát, amelyben hozzájárul ahhoz, hogy a Célmegvalósító az ingatlant – telepítési tanulmányterv szerint – érintő településrendezési szerződést kössön, továbbá tudomásul veszi, hogy a tulajdonában lévő ingatlanra a Célmegvalósító által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye a Célmegvalósító költségére feljegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

A szerződés tartalmazza a településrendezési eszközök módosításával esetlegesen keletkező kisajátítási vagy korlátozási kártalanítási kötelezettség teljesítésével kapcsolatos azon rendelkezéseket, biztosítékokat (II.A.2.10. és 11., valamint II.B.3.3. és 3.4. pontok), amelyek alapján az Önkormányzatot ilyen címen kötelezettség nem terhelheti.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Korm. rendelet 7. § (1) - (2) bekezdései szerint a településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit a Korm. rendelet 1. melléklete, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklete határozza meg.

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 § (7) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A feljegyzést a képviselő-testületnek önálló döntéssel jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

Fenti rendelkezések figyelembevételével a településrendezési szerződés tartalmazza, hogy

- a Célmegvalósító a Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés b) pontja alapján a szerződés hatálybalépésétől számított 15 napon belül javallatot tehet a Főépítész részére a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára;

- az Önkormányzat vállalja, hogy a szerződés hatálybalépését követő 45 napon belül a Főépítész feljegyzése alapján meghozza a Korm. rendelet 7.§ (8) bekezdése szerinti döntést és erről tájékoztatja a Célmegvalósítót, továbbá

- a Célmegvalósítónak a településrendezési eszközöket a Tanulmánytervnek és a 3.1. pontban foglalt feljegyzésben foglaltaknak megfelelően kell elkészítenie.

A Közgyűlésnek tehát várhatóan októberi ülése alkalmával lehet döntenie a Főépítész Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti feljegyzése elfogadásáról és a módosítási eljárás megindításáról.

III.

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjától.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXXVIII. 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 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a veszélyhelyzet ideje alatt a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete a feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslatok elfogadására.

I.
Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V.24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

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

elfogadja az EAST-OFFICE Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2161 Csomád, Fóti utca 4.; képviseli: Sári Miklós ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Debrecen, Szent Anna utca – Varga utca – 9693 hrsz.-ú közterület – Vármegyeháza utca – 9711/11 hrsz.-ú közterület – 9711/10 hrsz.-ú magánút területén tervezett mellékúthálózat területe által határolt területrésze vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2022. szeptember 8.

Gábor István
főépítész

II. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) bekezdése alapján, figyelemmel a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdésére

1./ településrendezési szerződést köt az EAST-OFFICE Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2161 Csomád, Fóti utca 4.; képviseli: Sári Miklós ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Debrecen, Szent Anna utca – Varga utca – 9693 hrsz.-ú közterület – Vármegyeháza utca – 9711/11 hrsz.-ú közterület – 9711/10 hrsz.-ú magánút területén tervezett mellékúthálózat területe által határolt területrésze vonatkozóan Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletének a módosítására.

2./ Felkéri a Főépítészt, hogy az 1./ pontban foglalt szerződést aláírásra készítse elő és a Célmegvalósítót a döntésről tájékoztassa.

Határidő: azonnal
Felelős: a főépítész

3./ Felhatalmazza a polgármester a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal
Felelős: a polgármester

4./ Felkéri a Főépítészt, hogy a településrendezési eszközök 1./ pontban foglalt módosításához szükséges, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti feljegyzést terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2022. október 31.
Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2022. szeptember 8.

Gábor István
főépítész