

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló döntések meghozatala a Debrecen, Miklós utcai tömböt érintően tervezett fejlesztéssel összefüggésben
Iktatószám:	
	TERV-
Ügyintéző:	
	Kaskötő Zsolt, Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2025.01.16
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Eloterjesztes 1. melleklete
	Eloterjesztes 2. melleklete
	Eloterjesztes 3. melleklete

Tisztelt Közgyűlés!

I. Előzmények

A BBC Realinvest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1025 Budapest, Józsefhegyi utca 30., képviseli: Realis Development Zártkörűen Működő Részvénytársaság / képviseli: Dr. Schrancz Mihály ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen, Piac utca - Miklós utca - Antall József utca - Arany János utca által határolt területen belül található Debrecen, Piac utca 57-61. szám alatti, 9162 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, és benyújtotta a KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság (székhelye: 4029 Debrecen, Kígyó utca 42. képviseli: Kőszeghy Csanád Ábel településtervező) által készített telepítési tanulmánytervet.

A Közgyűlés a 226/2024. (XI. 28.) határozattal döntött a Célmegvalósító által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról és felkérte a polgármestert, hogy a telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetését folytassa le.

II.

Telepítési tanulmányterv partnerekkel történő véleményeztetése

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A. § (3) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet a településrendezési szerződés megkötése előtt véleményeztetni kell a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

A telepítési tanulmányterv partnerekkel történő véleményeztetésére a 2024. december 5. és 2024. december 20. közötti időszakban került sor, melynek során a partnerek kizárólag elektronikus levélben, a partnerseg@ph.debrecen.hu email címre küldhették meg véleményüket, észrevételeiket.

A Korm. rendelet 56/A. § (4) bekezdése értelmében az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy **a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatosan a partnerek részéről vélemény a fent meghatározott időszakban nem érkezett.**

A telepítési tanulmányterv partnerekkel történő véleményeztetésével kapcsolatos főépítési tájékoztatás az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

III.

Fejlesztési elképzelés és a szabályozási koncepció bemutatása

A Célmegvalósító által **tervezett fejlesztés célja** a terület vegyes, de döntően lakó rendeltetéssel bíró épületekkel történő beépítése a szomszédos épületekhez illeszthetően, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének és a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó növelésével, valamint egyedi előírások rögzítésével.

A telepítési tanulmányterv a fejlesztési terület telekalakítására, illetve az annak eredményeként kialakítani kívánt telkek hátsókerti méretére/mélységére vonatkozó előírás bevezetésére, továbbá a fejlesztéssel összefüggésben a Vt-Vk/18 építési övezet vonatkozásában megállapított szabályozási határértékek felülvizsgálatára tesz javaslatot a kialakítható telek legkisebb területe, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, illetve az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke tekintetében.

Tekintettel arra, hogy a meglévő Vt-Vk építési övezetek szabályozási határértékei nem felelnek meg a Célmegvalósító által tervezett fejlesztések megvalósításához, így egy új kódszámú Vt-Vk építési övezet létrehozása szükséges, melynek tervezett szabályozási határértékeit - a jelenlegi Vt-Vk/18 építési övezet szabályozási határértékeivel együtt - az alábbi táblázat mutatja be:

5.1. Városközpont terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)		
19	Vt-Vk/18	1100	zárt sorú	70	-	12,5	10	2,25
..	Vt-Vk/..	1100	zárt sorú	70	-	16,0	10	3,25

A HÉSZ 71. § -a kiegészülne egy új bekezdéssel, mely az alábbiakat rögzítené:

„(..) a Vt-Vk/.. építési övezetben az építési telek terepszint alatti beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke 90 %, az építési telek terepszint alatti teljes területének építési helyként történő figyelembevételével.”

A fejlesztéssel érintett telek északkeleti és délkeleti oldalán meglévő és megmaradó (Piac utca 57. és Piac utca 61. szám alatti) telekrészeket érintően a tervezett elképzelés, fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a HÉSZ 71. § (9) bekezdése az alábbiak szerint kerülne kiegészítésre/módosításra:

(9) A Vt-Vk/2-9, Vt-Vk/11-25 építési övezetek területén - amennyiben építési övezeti előírás vagy az 1.1. és 1.2. melléklet szerinti tervlap másképp nem rendelkezik - a hátsókert legkisebb mélysége

a) 25 méter, vagy annál kisebb átlagos telekmélységű esetén 0 méter,

b) 25 méter vagy annál nagyobb és 50 méternél kisebb átlagos telekmélységű esetén a megengedett épületmagassággal megegyező,

c) 50 méter vagy annál nagyobb átlagos telekmélységű esetén az átlagos telekmélység 30%-a.

A fejlesztés ütemezése és az egyértelmű tulajdonjogok tisztázása érdekében szükséges telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a HÉSZ 1.1. jellemzően beépítésre szánt területek C4-C1 tervlapja is módosul oly módon, hogy a 9162 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítással kialakítani kívánt önálló telkek telekhatárain építési övezeti határ kerül rögzítésre.

A tervezett módosítás a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozatot (TSZT) nem érinti.

IV.

A településrendezési eszköz módosításával és az ahhoz kapcsolódó véleményezési eljárás lefolytatásával összefüggő döntés

A Korm. rendelet 78. § (1) bekezdése szerint a településrendezési terv (HÉSZ) készítésénél és módosításánál a Korm. rendelet VII - IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a **településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének**

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását

tartalmazó **döntése alapozza meg.**

Fentiekben rögzített előírásra figyelemmel az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést.

IV/1.

Az **a) pont tekintetében** a Közgyűlésnek az előterjesztés I-II. pontjában rögzítettekre figyelemmel meg kell hoznia a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatos támogató döntést a határozati javaslatban foglaltak szerint.

IV/2.

A településrendezési eszköz módosítása során **új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor**, ebből adódóan a Korm. rendelet hivatkozott rendelkezésének **b) pontjára** figyelemmel a **Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása nem szükséges**.

IV/3.

A fenti rendelkezés **c) pontjában** foglaltakra figyelemmel jelen módosítási igény esetében **nem indokolt a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás**.

IV/4.

A **d) pont tekintetében**, azaz a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése, valamint az 56/A. § (2) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadásáról a Tisztelt Közgyűlés - a Korm. rendelet 2024. október 1. napjától hatályba lépett változásaira figyelemmel - a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról való döntéssel egy időben, a 226/2024. (XI. 28.) határozatával már döntött, melyben foglaltak kiegészítése, újabb döntés meghozatala nem indokolt.

V.

A településrendezési szerződésre vonatkozó jogszabályi előírások

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 84. § (1) bekezdés d) pontja szerint a településrendezési feladatok megvalósítását - egyebek mellett - a **településrendezési szerződés**, mint sajátos jogintézmény biztosítja.

A Méptv. 92. § (1) bekezdése alapján a **települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet** az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A Méptv. 92. § (4) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
- c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A Méptv. 92. § (5) bekezdése értelmében a **(4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén** az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

A Méptv. 92. § (6) bekezdése szerint a **(4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben** vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

- a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
- b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
- c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
- d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

A Méptv. 92. § (7) bekezdése alapján a **településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges**, hogy

- a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

A Méptv. 92. § (8) bekezdése szerint a településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

A Korm. rendelet 56/A. § (5) bekezdése alapján **a településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.**

A szerződés mellékletét képezi – a telepítési tanulmányterv mellett – a főépítési feljegyzés is.

VI. A településrendezési szerződés tervezete

Az V. pontban bemutatott jogszabályi előírások alapján került előkészítésre **az előterjesztés 3. mellékletét képező településrendezési szerződés** tervezete.

A településrendezés alapjául szolgáló településrendezési eszköz 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 településrendezési eszköz módosítására irányuló eljárást megindítja (ezen eljárásnak része lehet a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása is) és lefolytatja.

Természetesen az Önkormányzat nevében a szerződést aláíró polgármester arra nem vállalhat kötelezettséget, hogy a véleményezési eljárás során a Célmegvalósító programja nem módosulhat, 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 szerződés tartalmazza a településrendezési eszköz módosításával esetlegesen keletkező kisajátítási vagy korlátozási kártalanítási kötelezettség teljesítésével kapcsolatos azon rendelkezéseket, biztosítékokat, amelyek alapján az Önkormányzatot ilyen címen kötelezettség nem terhelheti.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

I. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) és b) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése alapján, figyelemmel az 56/A. § (1) bekezdésében foglaltakra, valamint a 226/2024. (XI. 28.) határozatra,

1./ tudomásul veszi a BBC Realinvest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1025 Budapest, Józsefhegyi utca 30., képviseli: Realis Development Zártkörűen Működő Részvénytársaság /képviseleti: Dr. Schranz Mihály ügyvezető/), mint Célmegvalósító által a Debrecen, Piac utca - Miklós utca - Antall József utca - Arany János utca által határolt területen belül tervezett fejlesztés megvalósíthatóságával összefüggésben benyújtott telepítési tanulmánytervnek a 226/2024. (XI. 28.) határozat alapján lefolytatott partneri véleményeztetéséről adott főépítész tájékoztatást, mely szerint a partnerek részéről vélemény nem érkezett.

2./ Az 1./ pontban megjelölt fejlesztés megvalósíthatósága érdekében módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Piac utca - Miklós utca - Antall József utca - Arany János utca által határolt terület vonatkozásában oly módon, hogy

- a 9162 hrsz.-ú ingatlant érintően egy új kódszámú Vt-Vk építési övezet kerül rögzítésre, mely a szabályozási határértékek közül az épületmagasság legnagyobb mértékét 16 m-ben, míg a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzót 3,25-ben fogja rögzíteni,
- a Vt-Vk/18 építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékek felülvizsgálatra kerülnek,
- a Vt-Vk/2-9, Vt-Vk/11-25 építési övezetek területén a hátsó kertek mélységére vonatkozó előírások módosulnak, illetve az új kódszámú Vt-Vk építési övezet tekintetében a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékére vonatkozó egyedi előírás bevezetésére kerül sor.

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

4./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté a 2./ pontban megjelölt területrészt.

5./ A 226/2024. (XI. 28.) határozat mellékletét képező főépítész feljegyzésben foglaltakat fenntartja.

6./ Felkéri a főépítészt, hogy

- a) az 1./ pont szerinti döntésről a Célmegvalósítót tájékoztassa, valamint
- b) az egyeztetési eljárás Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) igénybevételevel történő lefolytatására.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2025. január 16.

Gábor István
főépítész

II. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és a 2023. évi C. törvény 92. § (1) bekezdése alapján

1./ településrendezési szerződést köt a BBC Realinvest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1025 Budapest, Józsefhegyi utca 30., képviseli: Dr. Schranz Mihály ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Debrecen, Piac utca - Miklós utca - Antall József utca - Arany János utca által határolt területen belül tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletének 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 polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal
Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2025. január 16.

Gábor István
főépítész