

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Gábor István főépítész
<b>Tárgy:</b>	
	Telepítési tanulmányterv elfogadása és településrendezési szerződés megkötése Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a Panoráma út melletti területen lévő egyes ingatlanokra vonatkozó módosítása érdekében
<b>Iktatószám:</b>	
<b>Ügyintéző:</b>	
	Dr Farkas Róbert Szatmári Zsófia
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester, Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Gábor István főépítész, Sziki Gyula a Főépítész iroda vezetője részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Közyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2022.09.08
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	<a href="#">előterjesztés 1. melléklete</a>
	<a href="#">előterjesztés 2. melléklete</a>
	<a href="#">Előterjesztés 3. melléklete</a>
	<a href="#">Határozati javaslat melléklete</a>

**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.

A **NORTA Kft.** (székhelye: 1119 Budapest, Andor utca 21., képviseli: Pocsai Attila ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen, 4814 sz. országos mellékút – 0758, 0757, 0750 hrsz.-ú csatornák – 0748 hrsz.-ú beépítésre nem szánt dűlőút – Panoráma út által határolt területre szelvényben a 0752/3, 0752/4, 0752/5, 0752/6, 0752/8, 0752/13, 0752/14, 0752/17, 0752/19, 0752/21, 0756, 0749/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó, **a településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet**, melyet az URU-PLAN Bt. (székhelye: 3535 Miskolc, Bartók Béla út 58., képviseli: Gergely Péter okleveles településmérnök) 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 ingatlanok:** a debreceni 0752/3, 0752/4, 0752/5, 0752/6, 0752/8, 0752/13, 0752/14, 0752/17, 0752/19, 0752/21, 0756, 0749/2 hrsz.-ú ingatlanok, melyen a Célmegvalósító turisztikai-idegenforgalmi fejlesztését kívánja megvalósítani.

### **A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:**

A Célmegvalósító részéről turisztikai fejlesztés igénye merült fel **a jelenleg is meglévő szálláshely-szolgáltatás fejlesztésének megvalósítására** a Debrecen központi belterületétől keletre fekvő külterületi ingatlanok területén.

Debrecen Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiója a módosítással érintett területre rögzíti, hogy a védelem és a megőrzés mellett a természeti értékek szemléletformáló célú bemutatása és egyes területek rekreációs hasznosítása is kívánatos és az Erdőpuszták turisztikai célú fejlesztése kiemelten fontos.

A hamarosan egy kézben lévő telkek – melyek a hatályos településrendezési eszközök szerint általános mezőgazdasági övezetbe (Má) tartoznak – nagyságukat, besorolásukat tekintve az 5., 6. minőségi osztályú termőföldek, azonban mezőgazdasági hasznosításuk elhelyezkedésükre való tekintettel nem szükségszerű, e helyett a már meglévőhöz hasonló különleges, egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú területhez (Kb-Rek) hasonló rekreációs terület kialakításával kerülnének hasznosításra, bővítve a szabadidős tevékenységekre, sportolási lehetőségekre alkalmas területek körét.

A Célmegvalósító szándéka olyan kiemelkedően magas színvonalat képviselő szálláshely - fejlesztés, amely kiszolgálja a szállodai szolgáltatást igénybe vevő vendégeket és a területre látogatókat is. Ennek érdekében a Célmegvalósító az Erdőpuszta Club Hotel déli oldalán elhelyezkedő területen többek között Luxus Lakosztály Ház, gokart pálya, fedett terasz kialakítását, játszótér bővítését tervezi.

A szabályozási terv módosításának célja, hogy az érintett ingatlanok területe a Hotel és szabadidő komplexum együttes fejlesztésére is alkalmas helyszíneként legyen kialakítva.

A különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület kijelölése és annak használata biztosítva van a szomszédos, azonos övezeti kódú területhez csatlakozva. A fejlesztés megvalósítása úgy történne meg, hogy az ne okozzon jelentősebb környezetterhelést, mint a mostani tervnek megfelelő területhasználat.

Jelen esetben **olyan mértékű módosításról van szó, mely a hatályos településrendezési eszközök közül mind** Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott településszerkezeti tervének (a továbbiakban: **TSZT**), **mind** Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **HÉSZ**) **módosítását igényli.**

#### **a) TSZT módosítás**

A településszerkezetet érintő változások alapján a mezőgazdasági terület (Má/1, Má/2) területfelhasználás különleges, egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú terület területfelhasználásba (Kb-Rek) történő módosítása szükséges.

Az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontjában foglaltakra tekintettel a területen a módosítás során biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettség nem merül fel.

A TSZT a módosítással érintett területekre vonatkozóan a „Különleges egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú terület (Kb-Rek)” területfelhasználási egységet rögzíti, melynek célja az időbeni korlátozással és/vagy anyagi ellenszolgáltatással igénybe vehető, nagy zöldfelülettel rendelkező azon szabadtéri sport-, pihenő- és játszóterületek, valamint rendezvényterek elhelyezése, amelyek a 10% beépítettséget meg nem haladó mértékben igénylik épület elhelyezését.

A TSZT vonatkozásában, az alábbi tervlapok, ábrák és táblázatok változnak:

- 30. ábra Mezőgazdasági (Má, Mk) területfelhasználási egység területei,
- 37. ábra Különleges egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Rek) területfelhasználási egység területei,
- 20. táblázat Különleges egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület területfelhasználási egység területei,
- 50. ábra Zöldfelületi rendszer,
- 36. táblázat Tervezett beépítésre nem szánt területekre vonatkozó adatok,
- 39. táblázat Mezőgazdasági térség.

#### **b) HÉSZ módosítás**

A módosítással érintett ingatlanok a Kb-REK/6 övezetbe kerülnek, melynek szabályozási határértékei a HÉSZ 3. melléklet 10. pontja szerint az alábbiak:

	A	B	C	D	E
1	Övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
7	Kb-Rek/6	10000	4,5	12,5	75

Ennek megfelelően módosul az övezeteket elválasztó határvonal, továbbá a vízfolyások és állóvizek védősávja által határolt terület a „Telek zöldfelületként fenntartandó részeként” kerül rögzítésre.

Az I. határozati javaslat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet a Célmegvalósító az érintett területre vonatkozóan 2022. június 28. napján nyújtotta be, majd az a többszöri módosítást követően legutoljára 2022. augusztus 2. napján ismét benyújtásra került, mely alapján a TSZT és 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 részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben **végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségéről.**

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 3. mellékletét képező településrendezési szerződés tervezete.

A településrendezés alapjául szolgáló településrendezési eszközök módosításáról szóló tervdokumentáció elkészítése 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 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 szerződéskötés feltétele, hogy a Célmegvalósító csatolja a módosítással érintett ingatlanok tulajdonosainak külön okiratba foglalt azon nyilatkozatait, amelyben hozzájárulnak ahhoz, hogy a Célmegvalósító az ingatlanait – telepítési tanulmányterv szerint – érintő településrendezési szerződést kössön, továbbá tudomásul veszik, hogy a tulajdonukban 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 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 köreiről, 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 a NORTA Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1119 Budapest, Andor utca 21., képviseli: Pocsai Attila ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Debrecen, 4814 sz. országos mellékút – 0758, 0757, 0750 hrsz.-ú csatornák – 0748 hrsz.-ú beépítésre nem szánt dűlőút – Panoráma út által határolt területre szre 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 a NORTA Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1119 Budapest, Andor utca 21., képviseli: Pocsai Attila ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Debrecen, 4814 sz. országos mellékút – 0758, 0757, 0750 hrsz.-ú csatornák – 0748 hrsz.-ú beépítésre nem szánt dűlőút – Panoráma út által határolt területre szre vonatkozóan Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és 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