

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen, Meszesi utca – Kismeszesi utca közötti területre vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása
Iktatószám:	
	TERV-66851-9/2021
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Községi ülés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2021.11.18
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	előterjesztés 1. melléklete
	előterjesztés 2. melléklete
	határozati javaslat melléklete

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 szándékozával, 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 terhelne.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdése előírja, hogy **településrendezési szerződés előkészítéséhez 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.

II.

Kőszegi Dániel (4032 Debrecen, Andaházy utca 10., a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen, Meszesi utca – 54319 hrsz.-ú magánút - Kismeszesi utca – 099/96 hrsz.-ú gyümölcsös – 099/97 hrsz.-ú gyümölcsös – 099/101 hrsz.-ú magánút – 099/103 hrsz.-ú erdő – 099/127 hrsz.-ú mezőgazdasági terület által határolt területre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) és 2021. november 2. napján benyújtotta a telepítési tanulmánytervet.

A módosítással érintett ingatlanok a Debrecen, 54320, 54323, 54326-54328, 099/43, 099/45-46, 099/94-95, 099/114-117, 099/134, 099/136 hrsz.-ú ingatlanok.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei

Debrecen külterületén, Debrecen-Józsa határában a Meszesi utca keleti oldalán lévő kertsgben beépítésre szánt lakóterület kialakítása a cél, amely kiszolgálhatja a településrészt növekvő lakásigényét és egyben lehetővé teszi egy viszonylag zárt lakóközösség kialakítását. A korábbi mezőgazdasági funkció fenntartása a tulajdonos számára nem megfelelő. A terület adottságait tekintve (a Meszesi utca

túoldalán meglévő lakóterületek) új lakóterület kijelölésére hasznosítható. A területtel szomszédos, már beépített területekhez csatlakozva a természeti és táji megjelenésben sem új elemként jelenne meg.

Ezen fejlesztési elképzelés indokolja a 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti terve (továbbiakban: TSZT) és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítását, amely alapján szükségesek az alábbiak:

1. A településszerkezetet érintő változások alapján az általános mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterület területfelhasználásba történő módosítás szükséges, mely során Etv. 7. § (3) bekezdés b) pontjára, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (5)–(9) bekezdésére és 9. mellékletére figyelemmel a kieső biológiai aktivitásérték pótlásáról gondoskodni kell.

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (a továbbiakban: OTvT) 12.§ (3) bekezdése szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A biológiai aktivitásérték pótlását a fentiek figyelembevételével a tervezési területen belül, az 54323 és 54320 hrsz-ú földrészleteken kívánja megvalósítani a Célmegvalósító.

2. A módosítással érintett területen belül a javaslat Józsi kertvárosias lakóterület építési övezetet jelöl ki, Lke-J/6 építési övezeti jellel.

Az Lke-J/6 építési övezet szerint

- az alkalmazható beépítési mód oldalhatáron álló,
- a megengedett kialakítható legkisebb telek területe 900 m²,
- a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30 %,
- az előírt zöldfelületi fedettség min. 50 %,
- a megengedett épületmagasság 4,5 méter.

A telepítési tanulmánytervben rögzített módosítási javaslat a város teljes közigazgatási területére elfogadott új településrendezési eszközök területfelhasználási és építési övezeti rendszerére alapozottan készült el.

A határozati javaslat mellékletét képező telepítési tanulmányterv alapján a TSZT és a HÉSZ módosítása a kérelemben foglaltak szerint megvalósítható. A telepítési tanulmánytervet a Célmegvalósító megbízásából Gergely Péter okleveles településmérnök (3535 Miskolc, Bartók Béla út 58.) készítette el.

III.

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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a szerint a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

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 javaslatot elfogadni szíveskedjen.

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 az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése alapján

1./ elfogadja Kőszegi Dániel (4032 Debrecen, Andaházi utca 10.), mint Célmegvalósító által a Debrecen, Meszesi utca – 54319 hrsz.-ú magánút - Kismeszesi utca – 099/96 hrsz.-ú gyümölcsös – 099/97 hrsz.-ú gyümölcsös – 099/101 hrsz.-ú magánút – 099/103 hrsz.-ú erdő – 099/127 hrsz.-ú mezőgazdasági terület által határolt területre 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 2021. decemberi ülése

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2021. november 17.

Gábor István
főépítész