

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközének módosítását megalapozó döntések meghozatala a Debrecen, Házgyár utca – Harsona utca – déli erdőterület – Kishatár utca által határolt területen belül található egyes ingatlanok vonatkozásában
Iktatószám:	
	TERV-60468/2024
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Sass Ádám Lehel
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.08.22
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	eloterjesztes 1. melleklete
	eloterjesztes 2. melleklet Telepulesrendezesi sz.CsokiMax
	I. hatarozati javaslat melleklete Hazgyar u. Telepitesi tanulmanyterv_j
	II. hatarozati javaslat melleklete foepitesi feljegyzes

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Telepítési tanulmányterv

A CSOKI MAX MAGYARORSZÁG Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4031 Debrecen, Házgyár u. 12., képviseli: Gál Miklós ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: HÉSZ) a Debrecen, Házgyár utca – Harsona utca – déli erdőterület – Kishatár utca által határolt területen belül található 17214/7, 17214/9, 17214/10 hrsz.-ú ingatlanokat (a továbbiakban: Ingatlanok) érintő módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet.

A módosítás célja a Célmegvalósító fejlesztési elképzeléseinek – logisztikai és a kereskedelmi szolgáltatás kapacitásbővítése – megvalósításához szükséges szabályozás biztosítása, annak HÉSZ-ben történő rögzítése, mely **az egyes telephelyeken működő kereskedelmi vállalkozások piaci versenyképességének növelését eredményezi.**

Tekintettel arra, hogy az Ingatlanokon az elmúlt években megvalósult beruházások már csak korlátozottan képesek kiszolgálni az egyes vállalkozások tárolási és raktározási, logisztikai szükségleteit, szükségessé vált a jelenlegi általános gazdasági építési övezet szabályozási határértékeinek módosítása.

A tervezett módosítás a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozatot nem, csak a HÉSZ- t érinti. A hatályos HÉSZ kivonatát a jelen előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

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 megalkotásához 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 érintett terület felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó **telepítési tanulmánytervet a Célmegvalósító megbízásából Jambrik Imre** településtervező, egyéni vállalkozó (székhelye: 4032 Debrecen, Illyés Gyula u. 146.) **készítette el.**

A HÉSZ módosítása során az Ingatlanok területén jelenleg rögzített általános gazdasági terület, Gá-Ip/8 építési övezet helyett **új általános gazdasági terület építési övezetet szükséges kijelölni, azaz – a**

HÉSZ 2. melléklet 8. pont 8.1 alpont táblázata kiegészül egy új **Gá-Ip építési övezeti jellel** az alábbi szabályozási határértékekkel:

- a kialakítható telek legkisebb területe 4000 m²,
- a beépítési mód szabadonálló,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%,
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,5 m,
- a zöldfelület legkisebb mértéke 20%, mely OTÉK-tól megengedőbb követelmény rögzítését jelenti,
- a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 1,50.

Az új építési övezeti jelhez tartozó zöldfelületi fedettség megállapítása érdekében az országos építési követelményektől való eltérés kérése válik szükségessé. A településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II.–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz megállapíthat.

Az OTÉK 2. számú mellékletének 12. sorában az általános gazdasági területek esetében a legkisebb zöldfelület mértéke 25 %. A fejlesztések megvalósítása érdekében szükséges az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott beépítési határértékektől való eltérés, oly módon, hogy a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %-ra csökken.

A zöldterületi fedettség OTÉK követelményektől való eltérés szükségességét és indokait a Telepítési tanulmány részletesen ismerteti.

A HÉSZ 82. § (3) bekezdés szerint a kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete legfeljebb 10000 m² lehet, mely nem felel meg a fejlesztői igényeknek, ezért a módosítással érintett ingatlanokra vonatkozóan a HÉSZ 83. § (1e) bekezdésben foglalt előírás a következő előírással egészül ki: „A *Gá-Ip/... építési övezet területén kereskedelmi épület bruttó szintterülete legfeljebb 12000 m² lehet.*”

Fentiek kapcsán a HÉSZ 1.1. jellemzően beépítésre szánt területek mellékletének C3-A3 és C3-A4 tervlapjainak módosítása válik szükségessé.

Az I. határozati javaslat mellékletét képező telepítési tanulmányterv véglegesített, **hiánytalan** példányát a Célmegvalósító nevében a településtervező az érintett területre vonatkozóan 2024. július 19. napján nyújtotta be, mely alapján a HÉSZ módosítása a kérelemben foglaltak szerint megvalósítható.

Ahhoz, hogy a Célmegvalósító megkezdhesse a településrendezési eszköz módosításának kidolgozását, a telepítési tanulmányterv elfogadása, együttes döntés meghozatala és a településrendezési szerződés megkötése szükséges.

II.

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

A Korm. rendelet 78. § (1) bekezdése szerint a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során 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 készítés vagy módosítás tényét,
- új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

Fentiekben rögzített előírásra figyelemmel az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést.

II/1.

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

II/2.

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

II/3.

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

II/4.

A **d) pont tekintetében** a településrendezési eszköz módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait a Korm. rendelet tartalmazza. A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a településtervező, valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, és a településtervező **alátámasztó javaslat** készíti elő.

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése előírja, hogy a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a településrendezési eszközök módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a települési önkormányzati főépítész vagy egyetértésével a településtervező határozza meg az e rendelet vonatkozó szabályai szerint a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A (8) bekezdés értelmében pedig a feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagyni, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a **HÉSZ-hez is készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész.** Tekintettel arra, hogy ezen dokumentumok **a jelen módosításhoz képest hét éven belül készültek el**, a Korm. rendelet 7. § (5) és (7) bekezdése értelmében azok a településrendezési eszközök módosításánál felhasználhatóak.

Jelen esetben a módosítással érintett területre, a módosítás jellegéből adódóan és az Önkormányzati főépítész nyilatkozata alapján **a megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek aktualizálása, kiegészítése a tervezett fejlesztéssel összefüggő módosítás kapcsán nem indokolt**, melyre vonatkozó főépítési feljegyzés a II. határozati javaslat mellékletét képezi.

III.

A településrendezési szerződés

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 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.

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 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 szükséges településrendezési 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 eszköz módosítását a kezdeményezett programnak mindenben megfelelően módosítja. Mindezekből kifolyólag az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terhel(het)i.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Célmegvalósító már átadta az Önkormányzat részére a módosítással érintett ingatlanok tulajdonosainak külön okiratba foglalt azon nyilatkozatát, amelyben hozzájárultak ahhoz, hogy a Célmegvalósító az Ingatlanát - telepítési tanulmányterv szerint - érintő településrendezési szerződést kössön, továbbá tudomásul vette, 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 eszköz módosításával esetlegesen keletkező kisajátítási vagy korlátozási kártalanítási kötelezettség teljesítésével kapcsolatos azon rendelkezéseket, biztosítékokat, amelyek alapján az Önkormányzatot ilyen címen kötelezettség nem terhelheti.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a hatályos településrendezési eszközök a www.debreceen.hu oldalon megtekinthetők.

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

elfogadja a CSOKI MAX MAGYARORSZÁG Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4031 Debrecen, Házgyár u. 12., képviseli: Gál Miklós ügyvezető) mint Célmegvalósító által a Debrecen, Házgyár utca – Harsona utca – déli erdőterület – Kishatár utca által határolt területen belül található 17214/7, 17214/9, 17214/10 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2024. augusztus 22.

Gábor István
főépítész

II. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) és b) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68. § (1) bekezdés a) pont bb) alpontja alapján

1./ módosítani kívánja – a CSOKI MAX MAGYARORSZÁG Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4031 Debrecen, Házgyár u. 12., képviseli: Gál Miklós ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító), mint Célmegvalósító kezdeményezésére az általa tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében – a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet

a) a Debrecen, Házgyár utca – Harsona utca – déli erdőterület – Kishatár utca által határolt területen belül található 17214/7, 17214/9, 17214/10 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan új általános gazdasági terület építési övezetének (Gá-Ip/) rögzítése érdekében az alábbi szabályozási határértékekkel:

- a kialakítható telek legkisebb területe 4000 m²
- a beépítési mód szabadonálló,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%,
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,5 m,
- a zöldfelület legkisebb mértéke 20%,
- a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 1,50, továbbá

b) azon rendelkezéssel, mely szerint az új Gá-Ip/ építési övezet területén kereskedelmi épület bruttó szintterülete legfeljebb 12000 m² lehet.

2./ A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területrészt.

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítést az 1./ pontban meghatározottakra vonatkozóan a településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

6./ Felkéri a főépítést, hogy az 1./ pont szerinti döntésről a Célmegvalósítót tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2024. augusztus 22.

Gábor István
főépítész

III. 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. § (1) bekezdése alapján

1./ településrendezési szerződést köt a CSOKI MAX MAGYARORSZÁG Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4031 Debrecen, Házgyár u. 12., képviseli: Gál Miklós ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító), mint Célmegvalósító által a Debrecen, Házgyár utca – Harsona utca – déli erdőterület – Kishatár utca által határolt területen belül található 17214/7, 17214/9, 17214/10 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletének módosítására.

2./ Felkéri a főépítést, 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, 2024. augusztus 22.

Gábor István
főépítész