

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	A Debrecen, Külső Sámsoni út melletti területre vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása és településrendezési szerződés megkötése
Iktatószám:	
	TERV-248514/2021
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Sass Ádám Lehel
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Közgyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2021.10.14
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	előterjesztés 1. melléklete
	előterjesztés 2. melléklete
	előterjesztés 3. melléklete
	I. határozati javaslat melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 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.

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.

A **HÍR-KER Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhelye: 4033 Debrecen, Sámsoni út 127., képviseli: Katona Gábor ügyvezető) és **Nagy József** (4031 Debrecen, Kishegyesi út 38. 9/65.) a továbbiakban: Célmegvalósítók a Debrecen, Külső Sámsoni út melletti területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemmel fordultak Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) és 2021. szeptember 17. napján benyújtották a telepítési tanulmánytervet.

II.

A telepítési tanulmányterv

Az érintett területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet a Célmegvalósítók megbízásából a Lengyel Építész Műterem Kft. készítette el.

A telepítési tanulmánytervben részletezésre kerültek a módosítási igények okai, a már kialakult beépítés megtartásához indokolt építési előírások, illetve az érintett ingatlanok és vállalkozási tevékenységek, valamint azok várható környezeti hatásainak rövid bemutatása is megtörtént.

A módosítással érintett ingatlanok

A 02412/46, 02412/49, 02412/53, 02412/59 hrsz.-ú ingatlanok, mint tervezett különleges egyéb, beépítésre nem szánt raktározási, termelő és logisztikai terület, illetve a 02412/41, 02412/47, 02412/48, 02412/55, 02412/57 hrsz.-ú ingatlanok, mint tervezett mellékúthálózat, mely telkek együttesen a Célmegvalósítók telephely fejlesztésének megvalósítását célozzák meg.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei

Debrecen Megyei Jogú Város Településfejlesztési Koncepciójában összefoglalt gazdaságfejlesztési célok között egyértelműen szerepel, hogy a jövőben is fontos lesz a már meglévő vállalkozások, a szolgáltató szektor bővítéséhez, illetve a helyi KKV szektor működéséhez szükséges ingatlanok biztosítása.

A módosítás a város általános fejlődését, a népességmegtartását, a munkahelyteremtést, a városiasabb, környezettudatosabb életfeltételek, kulturált telephelyek kialakításának megteremtését szolgálja.

A területrendezési eszközök módosításával közvetlenül elérhető cél az érintett meglévő telephelyek kialakult használatának rögzítése, a tevékenységük végzéséhez megfelelő telephelyi és munkakörülmények biztosítása, ami egyben fejlesztési lehetőséget is tartalmaz. A tervezhető csarnoképület nyújtotta fedett raktározási lehetőség az állag- és vagyonvédelem megteremtése mellett lehetőséget ad tárolórendszerek alkalmazására, amivel a telephely tárolókapacitása növelhető, valamint a munkavállalók megfelelő munkakörülményeinek biztosítását és javítását szolgálja a fedett helyen történő munkavégzés, a megfelelő szociális helyiségek kialakítása.

A módosítással elérhető továbbá, hogy a módosítási igény biztosításával nem merül fel új területi igény a vállalkozások részéről a város más területén. Az évtizedek óta már a területen működő tevékenységek helyben kapnak fejlesztési lehetőséget, így a zöldmezős beruházások visszafogása és a kompakt városszerkezet megtartása is elérhető céllá válik.

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 (továbbiakban: TSZT), mind Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítását igényli.

a) TSZT módosítás

A TSZT-t úgy kell módosítani, hogy a 02412/41, 02412/46, 02412/47, 02412/48, 02412/49, 02412/53, 02412/55, 02412/57, 02412/59 hrsz.-ú ingatlanok területére az *Általános mezőgazdasági terület (Má)* helyett *Beépítésre nem szánt terület – Különleges terület / Egyéb, raktározási, termelő és logisztikai célú terület (Kb-Log)* területfelhasználási egységet kell rögzíteni.

Mivel nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésre, a biológiai aktivitásérték változásának meghatározása (pótlása) nem indokolt.

b) HÉSZ módosítás

A tervezési területen belül a 02412/46, 02412/49, 02412/53, 02412/59 hrsz.-ú ingatlanok területére *Beépítésre nem szánt terület – Különleges terület / Egyéb, raktározási, termelő és logisztikai célú terület (Kb-Log)* építési övezet rögzítése javasolt az alábbi építési övezeti szabályozási határértékekkel.

	A	B	C	D	E
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Kb-Log/1	4000	10	10,5	-

A tervezési területen lévő telkek közterületi kapcsolatainak biztosításához *mellékúthálózat terület Kt-Kk* övezetet javasolt rögzíteni 12 m szabályozási szélességgel a 02412/41, 02412/47, 02412/48, 02412/55 és 02412/57 hrsz.-ú földrészletek területére.

A telepítési tanulmánytervben rögzített módosítási javaslat a város teljes közigazgatási területére elfogadott új településrendezési eszközök területfelhasználási és építési övezeti rendszerének kiegészítésével készült el. Ennek megfelelően kerül meghatározásra a különleges egyéb, beépítésre nem szánt raktározási, termelő és logisztikai terület (Kb-Log/1) területfelhasználás és a hozzá kapcsolódó új építési övezeti szabályozás, valamint mellékúthálózat (Kt-Kk) övezete.

A határozati javaslat mellékletét képező Telepítési Tanulmányterv alapján a TSZT és a HÉSZ módosítása a kérelemben foglaltak szerint megvalósítható.

III.

A 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 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:
 - előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy
 - következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az Önkormányzatot terhelne.

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** a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges **intézkedésekről**, a településrendezési eszközökön **végrehajtandó változtatások kötelezettségéről**, a változtatás miatti **esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről**.

A szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen 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 elkészíttetése a Célmegvalósítók kötelezettsége, mely alapján vállalják, hogy a vonatkozó Korm. rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervezőt vesznek igénybe. A Célmegvalósítók a szerződés szerint biztosítják, hogy a tervdokumentáció Önkormányzathoz való benyújtásával egyidejűleg csatolják 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 Célmegvalósítók egyrészt megfizessék a tervkészítés költségeit, másrészt az általuk 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 Célmegvalósítók költségére. A szerződés meghatározza, hogy a településfejlesztés érdekében történő együttműködés során a feleket milyen jogok és kötelezettségek illetik meg, illetve terhelik.

A Célmegvalósítók jogai és kötelezettségei egyetemlegesek.

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

Természetesen az Önkormányzat nevében a szerződést aláíró polgármester arra nem vállalhat kötelezettséget, hogy a véleményezési eljárás során a Célmegvalósítók 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 Célmegvalósítók már becsatolták a Főépítési Irodára módosítással érintett ingatlanok tulajdonosainak külön okiratba foglalt azon nyilatkozatait, amelyben **hozzájárultak ahhoz, hogy** a Célmegvalósítók az ingatlanaikat – telepítési tanulmányterv szerint – érintő településrendezési szerződést kössön, továbbá tudomásul vették, hogy a tulajdonukban lévő ingatlanra a Célmegvalósítók által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében **a településrendezési kötelezettség ténye a Célmegvalósítók 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.

VII.

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. 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 közzeteiről, 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.

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, 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

elfogadja a HÍR-KER Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhelye: 4033 Debrecen, Sámsoni út 127., képviseli: Katona Gábor ügyvezető) és Nagy József (lakcíme: 4031 Debrecen, Kishegyesi út 38. 9/65.), mint Célmegvalósítók által a Debrecen, Külső Sámsoni út (02374/2) – 02412/60 hrsz.-ú út – 02412/61, 51169, 51168, 51167, 51163/2, 61163/1 hrsz.-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területre vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2021. október 14.

Gábor István
főépítész

II. 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. § (1) bekezdése alapján

1./ településrendezési szerződést köt a HÍR-KER Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhelye: 4033 Debrecen, Sámsoni út 127., képviseli: Katona Gábor ügyvezető) és Nagy József (lakcíme: 4031 Debrecen, Kishegyesi út 38. 9/65.), mint Célmegvalósítók által a Debrecen, Külső Sámsoni út (02374/2) – 02412/60 hrsz.-ú út – 02412/61, 51169, 51168, 51167, 51163/2, 61163/1 hrsz.-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területre 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 rendeletnek 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

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2021. október 14.

Gábor István
főépítész