

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Telepítési tanulmányterv elfogadása, új beépítésre szánt terület növelését célzó fejlesztési döntés meghozatala, valamint településrendezési szerződés megkötése Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a Debrecen, Kelence utca menti területet érintő módosításával összefüggésben
Iktatószám:	
	TERV-180196/2022
Ügyintéző:	
	Dr. Farkas Róbert, Kaskötő Zsolt
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Gábor István főépítész Sziki Gyula, a Főépítész Iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.08.10
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Papp-Pálmai Éva

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

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 **KUJBUS ITALHÁZ Kft.** (székhelye: 4033 Debrecen, Sámsoni út 107., képviseli: Kujbus Jánosné ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen, Kelence utca (02594) – 02593/78, 02593/64, 02593/4, 02593/13, 02593/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt területek –, valamint a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 02593/12 hrsz.-ú kivett saját használatú út, és a Sámsoni út (02374/2) által határolt területre, valamint a biológiai aktivitásérték pótlásának biztosítása érdekében a Szikigyakor utca (02350/2) és az 50881, 02355/23, 02359/3, 50883, 50882, 02355/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területre vonatkozó **településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet.**

Az érintett területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet a Célmegvalósító megbízásából a Lengyel Építész Műterem Kft. (székhelye: 4027 Debrecen, Egyetem sgt. 21. 1/2., képviseli: Lengyel István ügyvezető, településtervező: Lengyelné Mucska Ildikó) 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 02593/66 hrsz.-ú ingatlan, melyen a Célmegvalósító telephely fejlesztését kívánja megvalósítani azzal, hogy az ezen területtel határos debreceni 02594 hrsz.-ú (Kelence utca megnevezésű) ingatlan és a debreceni 02593/12 hrsz.-ú (az Önkormányzat tulajdonát képező) ingatlan érintett szakaszának, továbbá a biológiai aktivitásérték pótlására igénybe venni kívánt debreceni 02355/24 hrsz.-ú ingatlan területét érintő módosítás is szükséges.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A Célmegvalósító részéről telephelyfejlesztés igénye merült fel **önkiszolgáló személygépjármű- és kamionmosó létesítmény, valamint csarnoképület megvalósítására** a Debrecen központi

belterületétől északkeletre fekvő, külterületi 02593/66 hrsz.-ú telephelyként nyilvántartott ingatlan területén.

Debrecen Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiójában 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 a telephelyként nyilvántartott ingatlan használatának rögzítése, a tevékenységének végzéséhez megfelelő fejlesztési lehetőségek biztosítása. A módosítással elérhető továbbá, hogy a módosítási igény biztosításával nem merül fel új területi igény a vállalkozás részéről a város más területén.

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 debreceni 02593/66 hrsz.-ú ingatlan területére a hatályos TSZT-ben beépítésre nem szánt terület – általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználás - helyett beépítésre szánt terület – általános gazdasági terület (Gá) területfelhasználás - rögzítése javasolt oly módon, hogy a Kelence utca (hrsz.: 02594) közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználása a szabályozási javaslattal összhangban kis mértékben módosul a dokumentációban rögzített szerkezeti terv módosítási javaslat szerint.

A debreceni 02593/12 hrsz.-ú terület főút menti szervizúttal határos részterületére a hatályos beépítésre nem szánt terület – általános mezőgazdasági terület (Má) - területfelhasználás helyett beépítésre nem szánt terület – közúti közlekedési terület (KÖu) - területfelhasználás rögzítése javasolt, tekintettel arra, hogy a szervizút megépített kikötése ezen területre is érinti. A 02593/12 hrsz.-ú terület többi részterületének területfelhasználása nem változik.

A Kelence utca (hrsz.: 02594) hatályos területfelhasználása nem változik, de a 02593/66 hrsz.-ú ingatlannal határos szakaszát érintően a közlekedési terület érintő módosításából adódóan pontosítani indokolt (a 19 m szabályozási szélességet 16 m szabályozási szélességre javasolt módosítani), így annak területe csökken.

A TSZT módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Ezzel összefüggésben megállapítható, hogy a TSZT módosítás esetében indokolt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: OTTrT) 12. § (1) bekezdése szerinti új beépítésre szánt terület kijelölésekor kötelezően előírt szempontok szerinti mérlegelés és igazolás.

Mivel településszerkezetet érintő változások tekintetében az **általános mezőgazdasági területből általános gazdasági terület területfelhasználásra történő módosítás szükséges**, az Etv. 7. § (3) bekezdés b) pontjára, valamint a Korm. rendelet 18. § (5)–(9) bekezdésére és 9. mellékletére figyelemmel **a kieső biológiai aktivitásérték pótlásáról gondoskodni kell.**

Az OTTrT 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 védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A fentiek figyelembe vételével a Célmegvalósító a **biológiai aktivitásérték pótlását a 02355/24 hrsz.-ú földrészleten kívánja megvalósítani**, ezért ezen ingatlan területére rögzített beépítésre nem szánt terület - általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználást beépítésre nem szánt terület - erdőterület (E) területfelhasználásra javasolt módosítani.

b) HÉSZ módosítás

A debreceni 02593/66 hrsz.-ú ingatlan (telephely) fejlesztési lehetőségeinek biztosítása érdekében **bevezetésre javasolt** az általános gazdasági Gá-K jelű területek vonatkozásában a **Gá-K/10 jelű építési övezet** az alábbi paraméterekkel:

	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)		
11	Gá-K/10	4000	szabadonálló	40	-	10,5	30	1,30

A HÉSZ „56. Lakóterületek szomszédságában lévő általános gazdasági területek (Gá-É, Gá-Ny, Gá-D, Gá-K és Gá-Eb) részletes előírásai” alcím az alábbiak szerint kerülne kiegészítésre/módosításra: „56. Lakóterületek szomszédságában és közúti főúthálózat területe mellett lévő általános gazdasági területek (Gá-É, Gá-Ny, Gá-D, Gá-K és Gá-Eb) részletes előírásai”.

A Gá-K/10 építési övezet területe kereskedelem, szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület elhelyezésére szolgál, melynek területén a HÉSZ 82. § (1) bekezdésében rögzített raktár rendeltetésű építmények nem helyezhetők el.

A Kelence utca (02594) területére 19 méter szabályozási szélességgel rögzített közúti főhálózat terület **KÖu övezet területét a 02593/66 hrsz.-ú ingatlannal határos szakaszán 16 méter szabályozási szélességre javasolt módosítani**. Ezzel a módosított építési területtel biztosítható a megfelelő szélességű közlekedési terület, ugyanakkor a telek szempontjából értékes terület biztosítható a tervezett fejlesztés kialakításához. Így a módosítási javaslat a telek területéből 507 m² helyett csak cca. 251 m² területrészt vesz el a Kelence utca területéhez.

A 02593/12 hrsz.-ú saját használatú út területének főút menti szervizúttal határos cca. 303 m² nagyságú részterületét a 471. számú főút (Sámsoni út (02374/2) közúti főhálózat terület KÖu övezetének részeként javasolt kezelni, tekintettel arra, hogy a szervizút a Kelence utcához megépített kikötése ezen területrészt is igénybe veszi.

A TSZT módosításával összhangban a HÉSZ módosítással a 02355/24 hrsz.-ú telek területére beépítésre nem szánt terület E-V/2 jelű védelmi erdőterület övezet rögzítése javasolt.

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.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

Az Étv. 7. § (1) bekezdése szerint a településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

- a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,

- b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

Ugyanezen § (2) bekezdése alapján a településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával **biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel.** Ennek során figyelembe kell venni a következő szempontokat:

- a) a népesség demográfiai változása, lakásszükséglete,
- b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényei, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,
- c) a helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzése,
- d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekei, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítása,
- e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése, az integráció elmélyítése,
- f) a közlekedési kényszer csökkentése és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása,
- g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményei,
- h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelme, felújítása és továbbfejlesztése, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványa (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruuló kilátás védelme, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,
- i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjai,
- j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekei, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,
- k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodás,
- l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,
- m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekei,
- n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekei,
- o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználása, valamint
- p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása.

Mindezek mellett az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja akként rendelkezik, hogy az említett (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében – többek között – figyelemmel kell lenni arra, hogy a település beépítésre szánt területe **csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete** - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - **külön döntéssel igazolja.**

Az Étv. 8. § (2a) bekezdése szerint „**új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési terv készítése vagy módosítása esetén** - ide nem értve, ha a szabályozási vonal változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület - **az állami főépítész** a záró szakmai véleményezés során **a településrendezési terv tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek.**”

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a településrendezési eszközök jelen előterjesztés I. pontjában bemutatott módosítása olyan területet is érint, amely esetében beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területbe történő sorolása valósulna meg. Ennek feltétele a fentiekben ismertetett jogszabályok alapján, hogy **a Közgyűlés külön döntésben igazolja, hogy a város már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan megfelelő terület, amely a kezdeményezett konkrét módosításban a tervezett használati cél elérésére alkalmas.**

A város területén további beépítésre kijelölt terület növelésére vonatkozó javaslat, és annak indokai az alábbiak:

Gazdasági területfejlesztéssel kapcsolatos módosítás:

A Kormány gazdaságpolitikájában célul tűzte ki, hogy a magyar gazdaság ismét a régió legerősebb és legversenyképesebb gazdasága legyen. A gazdaságstratégiai alkotás keretében a Kormány a gazdasági növekedés ösztönzése és a versenyképesség, illetve a munkahelyteremtés és a foglalkoztatottak számának növelése érdekében együttműködik és segíti a gazdasági szereplők fejlesztéseit, beruházásait. A város gazdasági területei az elmúlt évtizedekben differenciálódtak és a különböző piaci és gazdasági szereplők igényeire specializálódtak és emellett szükségessé vált az egyes telítődő gazdasági területek bővítése. Az elmúlt évtizedben a város gazdasági potenciálja oly mértékben növekedett, hogy betelepülő vállalkozások által a gazdasági területek kínálata szűkült, ugyanakkor folyamatos igény mutatkozik azokra.

Az érintett terület tervezett módosítása:

A Célmegvalósító részéről felmerült telephelyfejlesztési igény, mely révén önkiszolgáló személygépjármű- és kamionmosó létesítmény, valamint csarnoképület kerülne megvalósításra, szükségessé teszi a településrendezési eszközök módosításának keretén belüli új beépítésre szánt területi kijelölést.

A Debrecen, Sámsoni út mentén található terület igénybevételével kívánja a Célmegvalósító a fejlesztését megvalósítani, és nem rendelkezik a fejlesztés megvalósításához a város más területén másik telephellyel. A tervezett fejlesztés (autó-, és kamionmosó kialakítása) olyan szolgáltatás, amely kimondottan egy főút menti tevékenység, a Célmegvalósító által a tervezett fejlesztés megvalósítására felhasználni kívánt telek ezen célra alkalmas. A közlekedési infrastruktúra a 471. számú főút fejújított, korszerűen átépített szakaszával, szervizútjával és közlekedési csomópontjával a tervezett fejlesztés kiszolgálásához adott, valamint a 471. számú főút mentén teljeskörűen kiépített infrastruktúrához kapcsolható a terület. A tervezett funkció nem igényel infrastruktúra-fejlesztést, illetve a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy barnamezős terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

A II. határozati javaslat mellékletét képezi a beépítésre szánt terület növelésével érintett területet bemutató területlehatárolás.

III.

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 véleményezőkhöz részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az

ezen tervekben **végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.**

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

A Célmegvalósító már becsatolta a Főépítési Irodára a módosítással érintett ingatlanok tulajdonosainak külön okiratba foglalt azon nyilatkozatait, amelyben hozzájárultak ahhoz, hogy a Célmegvalósító az ingatlanait – telepítési tanulmányterv szerint – érintő településrendezési szerződést kössön, továbbá tudomásul vették, 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.

IV.

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 körzeteiről, 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 alapján

elfogadja a KUJBUS ITALHÁZ Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4033 Debrecen, Sámsoni út 107., képviseli: Kujbus Jánosné ügyvezető), mint Célmegvalósító által
a Debrecen, Kelence utca – 02593/78, 02593/64, 02593/4, 02593/13, 02593/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt területek – 02593/12 hrsz.-ú kivett saját használatú út és a Sámsoni út által határolt területre, valamint a Szikigyakor utca és az 50881, 02355/23, 02359/3, 50883, 50882, 02355/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területre vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2022. augusztus 11.

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, az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdése és a (3) bekezdés e) pontja alapján

1./ Debrecen Megyei Jogú Város beépítésre szánt területét gazdaságfejlesztés céljára növelni kívánja a mellékletben jelölt területlehatárolás szerint általános gazdasági területtel, tekintettel arra, hogy a debreceni 02593/66 hrsz.-ú ingatlan környezetében nincs erre a célra megfelelő, már kijelölt beépítésre szánt terület.

2./ Felkéri a főépítészt, hogy a településrendezési eszközök módosítását a jelen döntésnek megfelelően készítse elő.

Határidő: folyamatos

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2022. augusztus 11.

Gábor István
főépítész

III. 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

1./ településrendezési szerződést köt a KUIBUS ITALHÁZ Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4033 Debrecen, Sámsoni út 107., képviseli: Kujbus Jánosné ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Debrecen, Kelence utca – 02593/78, 02593/64, 02593/4, 02593/13, 02593/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt területek – 02593/12 hrsz.-ú kivett saját használatú út és a Sámsoni út által határolt területrésze, valamint a Szikigyakor utca és az 50881, 02355/23, 02359/3, 50883, 50882, 02355/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területrésze 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

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2022. augusztus 11.

Gábor István
főépítész