

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	A Debrecen-Józsa, Platán utca menti területre vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása
Iktatószám:	
	TERV-119428/2022
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert, Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Sziki Gyula a Főépítész Iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.05.19
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Havasi Bianka

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 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
 - 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 terhelné.

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 **megalapozza a településrendezési eszközök módosítását és ismerteti a fejlesztés céljait, hatásait és javaslatot ad a településrendezési eszközök módosítására az adottságok és a jogszabályi előírások figyelembevételével.** 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.

Varga Szabolcs (4225 Debrecen, Hegy utca 5/B, mint az érintett ingatlanok tulajdonosi közössége által polgári jogi szerződéssel létrehozott polgári jogi társaság képviselője, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen-Józsa 0116/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt erdőterület - Kiserdő utca - Platán utca által határolt területre, továbbá a biológiai aktivitásérték pótlás biztosítására vonatkozóan

- a 01652/2 hrsz-ú vízfolyás – a 01607 és 01822 hrsz-ú csatornák – a 01605 és 01608/5 hrsz-ú saját használatú utak és a 01608/4 hrsz-ú szántó által határolt területen lévő **01608/3 hrsz-ú**, továbbá
- a 01658/10 és 01657 hrsz-ú erdőterületek és a 01658/11 hrsz-ú szántó és erdőterület által határolt területen lévő **01658/2 hrsz-ú**

ingatlanokat érintően a településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) és 2022. május 05. napján benyújtotta a telepítési tanulmánytervet.

A módosítással érintett ingatlanok a Debrecen, 0121/1, 0121/2, 0121/3, 0121/4, 0121/5, 0121/6, 0121/7, 0121/8, 0121/9, 0121/10, 0121/11, 0121/12 hrsz.-ú ingatlanok.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei

Debrecen külterületén, Debrecen-Józsa határában a Platán utca keleti oldalán lévő erdőterületben beépítésre szánt lakóterület kialakítása a cél, amely szolgálhatja a településrész növekvő lakásigényét, az értékesíthető lakótelkek számának növelését célozva. A lakóterület fejlesztéssel érintett területen a már kialakult Platán utcáról mind a közművek, mind a gépjárművel való megközelítés biztosítható, továbbá a jelenlegi erdőterületi besorolással ellentétben nem beerdősített, beépítetlen terület, így a terület adottságait tekintve új lakóterület kijelölésére hasznosítható. A szomszédos, már beépített területekhez csatlakozva a településképi megjelenésben sem új elemként jelenne meg.

A fejlesztési elképzelés indokolja a Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott 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 erdőterületből kertvárosias lakóterület területfelhasználásba történő módosítás szükséges, mely során Étv. 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 Debrecen 01608/3 hrsz.-ú, ill. a Debrecen 01658/2 hrsz.-ú földrészleteken csereerdősítéssel kívánja megvalósítani a Célmegvalósító.

2. A módosítással érintett területen belül a javaslat Józsa kertvárosias lakóterület építési övezetet jelöl ki, Lke-J/17 építési övezeti jellel.

Az Lke-J/17 építési övezet szerint

- az alkalmazható beépítési mód oldalhatáron álló,
- a megengedett kialakítható legkisebb telek területe 600 m²,
- a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30 %,
- az előírt zöldfelületi fedettség min. 50 %,
- a megengedett épületmagasság 4,5 méter,
- a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 0,50.

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 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 Varga Szabolcs (4225 Debrecen, Hegy utca 5/B, mint az érintett ingatlanok tulajdonosi közössége által polgári jogi szerződéssel létrehozott polgári jogi társaság képviselője), mint Célmegvalósító által a Debrecen-Józsa 0116/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt erdőterület - Kiserdő utca - Platán utca által határolt területre, továbbá a biológiai aktivitásérték pótlás biztosítására vonatkozóan

- a 01652/2 hrsz-ú vízfolyás – 01607 és 01822 hrsz-ú csatornák – a 01605 és 01608/5 hrsz-ú saját használatú utak és a 01608/4 hrsz-ú szántó által határolt területen lévő **01608/3 hrsz-ú**, továbbá
- a 01658/10 és 01657 hrsz-ú erdőterületek és a 01658/11 hrsz-ú szántó és erdőterület által határolt területen lévő **01658/2 hrsz-ú**

ingatlanokat érintően a 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 2022. június ülése

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2022. május 19.

Gábor István
főépítész