

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	A Kismeszesi utca és a Csukáséri út közötti területrészt érintően a településrendezési eszközök módosításához szükséges döntések meghozatala
Iktatószám:	
	TERV-331344/2023
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:	2023.12.14
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Eloterjesztes melleklete
	I. hatarozati javaslat melleklete
	II. hatarozati javaslat 1. melleklete
	II. hatarozati javaslat 2. melleklete

Tisztelt Közgyűlés!

Dr. Nagy Géza 4225 Debrecen-Józsa, Tokaji u. 33. szám alatti lakos, mint az érintett ingatlanok tulajdonosi közössége által polgári jogi szerződéssel *Józsa Ingatlanközösség* néven létrehozott **polgári jogi társaság** azaz Célmegvalósító képviselője

- a Debrecen, Alsó-Józsa Meszesi utca (098 hrsz.) – belterületi határ – 0116/1, 085/1 hrsz.-ú erdőterület – 086/1 hrsz.-ú út – 087, 094/5, 093 hrsz.-ú erdőterület – Domokoskert utca (091/1 hrsz.) – Szordasi út közúti főhálózat elemeként jelölt területrésze által határolt területrésze vonatkozó, valamint
- a biológiai aktivitásérték pótlásának biztosítása érdekében a Debrecen, Külső Vámspércsi út (01572 hrsz.) – az Aranylile utca (01649 hrsz.) – a 01652/2, 01655, 01646/2 hrsz.-ú vízgazdálkodási terület által határolt területrésze vonatkozó

településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet.

A Célmegvalósító fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében mind a 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 rendeletnek (a továbbiakban: HÉSZ) a módosítása indokolt. Ahhoz, hogy a Célmegvalósító megkezdhesse a településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ) módosításának kidolgozását, az azok módosítását megalapozó döntések meghozatala és a településrendezési szerződés megkötése szükséges.

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 Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

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 Célmegvalósító fejlesztési tervét (beleértve a biológiai aktivitásérték szükségszerű pótlását) a 0106/2, 0106/3, 0106/4, 0106/5, 0106/7, 0106/8, 0106/9-/63 hrsz.-ú, illetve a 01647/15 és 01647/49 hrsz.-ú ingatlanok igénybevételeivel kívánja megvalósítani.

Az érintett terület 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 Mucsa 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 valamint azok várható környezeti hatásainak rövid bemutatása is megtörtént.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A tanulmányterv (a tervezési területen belül) a Kismeszesi utca (0100 hrsz.) – a 0105 hrsz.-ú út – Csukáséri út – 0107 hrsz.-ú erdőterület által határolt területet érintően **kertvárosias lakóterület kijelölését célozza**, melynek közlekedési kapcsolatát a Szordasi út (jelenleg erdészeti út) egy szakasza biztosítja.

A településrendezési eszközök módosításával érintett terület összesen 9,1700 ha nagyságú, melyből a területfelhasználási változással, **lakóterület-fejlesztéssel érintett terület nagysága cca. 6,5850 ha**. A tervezett lakóterület fejlesztés 600 m²-es telekmérettel cca. 60-65 lakóegység elhelyezését tenné lehetővé.

A tervezett módosítás déli határa a 095 hrsz.-ú Szordasi út kivett saját használatú út művelési ággal nyilvántartott területe, melynek tulajdonosa a Nyírerdő Zrt.. Az út cca. 14,0 m szélességű, a módosítással érintett szakasz területének nagysága 1.0564 m². A Szordasi úton keresztül érhető el a városrész meglévő úthálózata.

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölésével bekövetkező biológiai aktivitásérték - csökkenés pótlására a 01647/15 és 01647/49 hrsz.-ú földrészleteket jelölte ki a Tanulmányterv, melyek Debrecen külterületén, a Külső Vámpércsi úttól északra fekszenek.

a) TSZT módosítás

A lakóterület-fejlesztés módosítási igénye alapján a 0106/2, 0106/3, 0106/4, 0106/5, 0106/7, 0106/8, 0106/9-/63 hrsz.-ú földrészletek, valamint a Kismeszesi utca (0100 hrsz.) és a Csukáséri út (0108 hrsz.) érintett szakasza vonatkozásában a **hatályos területfelhasználást általános mezőgazdasági területről (Má) kertvárosias lakóterületre (Lke) szükséges módosítani. Ezzel egyidejűleg a biológiai aktivitás érték pótlására a 01647/15 és 01647/49 hrsz.-ú földrészletek általános mezőgazdasági területről (Má) Erdőterület (E) területfelhasználásra változnak.**

b) HÉSZ módosítás

A 0106/2, 0106/3, 0106/4, 0106/5, 0106/7, 0106/8, 0106/9-/63 hrsz.-ú földrészletek, valamint a Kismeszesi utca és a Csukáséri út érintett szakasza vonatkozásában a beépítésre nem szánt terület, általános mezőgazdasági terület övezetét (Má/1), illetve védelmi erdőterület övezetét (E-V/2) a tervezett közterület - alakításhoz is igazodóan

- beépítésre szánt terület józsai kertvárosias lakóterület Lke-J/7 építési övezetre,
- mellékúthálózat terület Kt-Kk övezetre, illetve
- zöldterület és fásított köztér, Közkert terület Kt-Zkk/1 övezetre

szükséges módosítani.

A lakóterület-fejlesztés területére – figyelembe véve Józsa környező kertvárosias lakóterületeinek főbb beépítési szabályozási határértékeit, építési övezeti besorolását és a területen kialakítani tervezett építési telkek adottságait – kertvárosi lakóterület, Lke-J/7 építési övezetet indokolt bevezetni az alábbi szabályozási határértékekkel:

- 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 0,60.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: 2018. évi CXXXIX. törvény) előírásaira figyelemmel a lakótömbök déli oldalán az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez a területnövekmény 5%-ának megfelelő nagyságú, 3293 m² nagyságú zöldterületet kell kijelölni Kt-Zkk/1 övezetbe.

A 0107 hrsz.-ú erdőterület E-V/2 övezetét a tervezett Kismeszési utca és Csukáséri út építési területének szélesítése érdekében az érintett szakaszokon mellékúthálózat (Kt-Kk) övezetére indokolt módosítani. A Szordasi úthoz kapcsolódó Kismeszési utca és a Csukáséri út, a 0105 hrsz.-ú út, valamint a lakótömböket feltáró tervezett kiszolgáló utak területeire mellékúthálózat (Kt-Kk) övezetét javasolt rögzíteni.

A lakótömb tervezett belső lakóutcáinak területe a 0106/59, 0106/60 és 0106/61 hrsz.-ú meglévő kivett közforgalom elől el nem zárt magánutak területével már részben biztosított.

Az előzőekben már említett zöldterület- kijelölés miatt a meglévő telekosztás áttervezése szükséges. Ennek megfelelően módosul a belső utcák, közterületek helye az optimális kialakítás, a telekszám biztosítása érdekében. A tervezett lakóutcákat 12 m építési szélességgel javasolt kialakítani.

A biológiai aktivitás érték pótlására megjelölt 01647/15 és 01647/49 hrsz.-ú földrészletek területére vonatkozóan szükséges a beépítésre nem szánt terület általános mezőgazdasági terület Má/2 övezetnek a beépítésre nem szánt terület védelmi erdőterület (E-V/2) övezetre történő módosítása.

Az I. határozati javaslat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet a Célmegvalósító az érintett területre vonatkozóan 2023. november 24. napján nyújtotta be, mely alapján a TSZT és a HÉSZ módosítása a kérelemben foglaltak szerint megvalósítható.

II.

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

A Korm. rendelet 78. § (1) bekezdése szerint – többek között – 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) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) 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 eszközök módosításával kapcsolatos támogató döntést a II. határozati javaslatban foglaltak szerint.

II/2.

A tervezett módosítás során **új beépítésre szánt terület kijelölése válik szükségessé** – az Má jelű „általános mezőgazdasági” övezet területe csökken, míg a Lke-J/7 jelű „józsai kertvárosias lakóterület” építési övezet területe ezzel azonos mértékben növekszik – ezért a Korm. rendelet hivatkozott rendelkezésének **b) pontjára** figyelemmel az **Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása szükséges.**

Az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja szerint: „*új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.*”

A Korm. rendelet 18. § (1) bekezdésben foglaltakra figyelemmel – az új beépítésre szánt terület meghaladja az egy hektárt, hiszen a területfelhasználási változással, lakóterület-fejlesztéssel érintett terület nagysága cca. 6,5850 ha – a **biológiai aktivitásérték pótlása szükséges**, mely Debrecen külterületén, a Külső Vámospércsi úttól északra található 01647/15 és 01647/49 hrsz.-ú földrészleteken fog megtörténni.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdése szerinti **új beépítésre szánt területi kijelölés nagyságának 5%-áig zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni**, mely előírásnak való megfelelés a tervezett lakóterületen belül a 0107 hrsz.-ú ingatlan északi oldalán található 0106/31, 0106/32 hrsz.-ú ingatlanok területén, illetve a 0106/18, 0106/19 és 0106/56, 0106/57, 0106/58 hrsz.-ú ingatlanok területrészein **Kt-Zkk/1 jelű „közkertek” övezet kijelölésével biztosítható.**

Az Étv. 7. § (3) bekezdés d) pontja értelmében: „*a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki.*”

A jelen előterjesztésben foglalt esetben **az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érint átlagosnál jobb minőségű szántóterületet.**

Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerint: „*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.*”

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) és (2) bekezdése az új beépítésre szánt területek kijelölése tekintetében az alábbiak szerint rendelkezik:

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben **új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:**

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az Étv. szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt."

A Szordasi út közterületi szabályozásának és a józsi lakóterületek – Józsa Liget lakópark és Kerekerdő Lakópark – közé ékelődő új lakóterület rögzítésével a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) bekezdésében foglalt körülmények fennállnak, tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

A c) pontban foglaltak mérlegelése nem szükséges tekintettel arra, hogy a **tervezett lakóterületfejlesztés helyhez kötött beruházásként jelenik meg**, mivel a fejlesztéssel érintett területre található ingatlanok a Célmegvalósító polgári jogi társaság tagjainak tulajdonában állnak, ezért más meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele annak költségeire tekintettel aránytalan terhet jelentene számukra.

II/3.

A fenti rendelkezés **c) pontjában** foglaltakra figyelemmel amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról is döntenie kell a Közgyűlésnek.

Jelen módosítási igény esetében **nem indokolt a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás.**

II/4.

A **d) pont tekintetében** a településrendezési eszközök 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 **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy** az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

Ugyanezen § (5) bekezdése szerint **a hét éven belül készült korábbi**

a) **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat** - ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is - a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és

b) **a településtervező módosításához**, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által **készített telepítési tanulmányterv felhasználható a településtervező** készítésénél és **módosításánál, azonban azokat** a tervezési cél megvalósulása érdekében - figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire - **aktualizálni kell.**

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 **TSZT-hez, és 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 fejlesztésével összefüggő módosítás kapcsán részben indokolt, ennek szakmai alátámasztását dokumentálni kell, melyre vonatkozó főépítész feljegyzés a határozati javaslat mellékletét képezi.**

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 a Korm. rendelet szabályai szerint a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

Az I. pontban foglalt módosításokkal kapcsolatosan a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit, és a településrendezési eszközök módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a II. határozati javaslat 2. melléklete szerinti főépítész feljegyzés határozza meg.

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.

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 véleményezőkről 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 mellékletét képező településrendezési szerződés tervezete. Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Célmegvalósító polgári jogi társaság nem jogi személy, ezért vele nem köthető településrendezési szerződés, csak a társaság tagjaival. Erre tekintettel a továbbiakban a szerződésben a Célmegvalósítók megnevezés az egyes tagokat jelöli.

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.

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 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 átadták az Önkormányzat részére a módosítással érintett ingatlanok tulajdonosainak külön okiratba foglalt azon nyilatkozatát, amelyben hozzájárultak ahhoz, hogy a Célmegvalósítók az ingatlanaikat – telepítési tanulmányterv szerint – érintő településrendezési szerződést kössenek, továbbá tudomásul vették, hogy a tulajdonukban lévő ingatlanokra 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.

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

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslatok megtárgyalására és elfogadására.

I. 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. § (2) bekezdése, és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 19. §-a alapján

elfogadja a Józsa Ingatlanközösség nevű polgári jogi társaság (képviseli: Dr. Nagy Géza, 4225 Debrecen-Józsa, Tokaji u. 33. szám alatti lakos) mint Célmegvalósító által a Debrecen, Meszesi utca– belterületi határ – 0116/1, 085/1 hrsz.-ú erdőterület – 086/1 hrsz.-ú út – 087, 094/5, 093 hrsz.-ú erdőterület – Domokoskert utca– Szordasi út közúti főhálózat elemeként jelölt területrésze által határolt területrésze, valamint a biológiai aktivitásérték pótlásának biztosítása érdekében a Debrecen, Külső

Vámospércsi út– az Aranylile utca – a 01652/2, 01655, 01646/2 hrsz.-ú vízgazdálkodási terület által határolt területrésze vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2023. december 14.

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 alapján

1./ módosítani kívánja Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti tervét és a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a

- a) Debrecen, Meszesi utca– belterületi határ – 0116/1, 085/1 hrsz.-ú erdőterület – 086/1 hrsz.-ú út – 087, 094/5, 093 hrsz.-ú erdőterület – Domokoskert utca– Szordasi út közúti főhálózat elemeként jelölt területrésze által határolt területrészt érintően úgy, hogy az általános mezőgazdasági terület övezet (Má/1), illetve védelmi erdőterület (E-V/2) helyett kertvárosias lakóterület építési övezet (Lke-J/7), mellékúthálózat terület övezet (Kt-Kk), valamint zöldterület és fásított köztér, közkert terület övezet (Kt-Zkk/1), továbbá
- b) a kieső biológiai aktivitásérték pótlása érdekében a Debrecen, Külső Vámospércsi út – az Aranylile utca– a 01652/2, 01655, 01646/2 hrsz.-ú vízgazdálkodási terület által határolt területrészt érintően úgy, hogy az általános mezőgazdasági terület övezet (Má/2) helyett védelmi erdőterület övezet (E-V/2)

kerüljön rögzítésre a Józsaí Ingatlanközösség nevű polgári jogi társaság, mint Célmegvalósító (képviseli: Dr. Nagy Géza, 4225 Debrecen-Józsa, Tokaji u. 33. szám alatti lakos) által kezdeményezett tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében.

2./ Debrecen Megyei Jogú Város beépítésre szánt területét az 1./ pont a) pontjában megjelölt módosítás vonatkozásában lakóterületfejlesztés céljára növelni kívánja az 1. mellékletben jelölt területlehatárolás szerint a józsaí kertvárosias lakóterülettel, tekintettel arra, hogy a tervezett lakóterület helyhez kötött beruházás, a fejlesztéssel érintett területrészen található ingatlanok a Célmegvalósító polgári jogi társaság tagjainak tulajdonában állnak, ezért más meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele annak költségeire tekintettel aránytalan terhet jelentene.

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

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítész feljegyzést a 2. melléklet szerint.

5./ Felkéri a Főépítészt, hogy a 1./ pont szerinti döntésről a Célmegvalósítót tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. december 14.

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 0106/2, 0106/3, 0106/4, 0106/5, 0106/7, 0106/8, 0106/9-/14, 0106/18, 0106/20-/22 hrsz.-ú ingatlanoknak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett – a Józsaai Ingatlanközösség nevű polgári jogi társaságot (képviseli: Dr. Nagy Géza, lakcím: 4225 Debrecen-Józsa, Tokaji u. 33.), létrehozó – tulajdonosaival mint Célmegvalósítókka a Debrecen, Meszesi utca– belterületi határ – 0116/1, 085/1 hrsz.-ú erdőterület – 086/1 hrsz.-ú út – 087, 094/5, 093 hrsz.-ú erdőterület – Domokoskert utca– Szordasi út közúti főhálózat elemeként jelölt területrésze által határolt területrésze, valamint a biológiai aktivitásérték pótlásának biztosítása érdekében a Debrecen, Külső Vámospércsi út– az Aranylile utca– a 01652/2, 01655, 01646/2 hrsz.-ú vízgazdálkodási terület 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 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 polgármester a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal
Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2023. december 14.

Gábor István
főépítész