

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	A „Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a Debrecen, Platán utca menti területet érintő módosításával összefüggő együttes döntések meghozataláról” tárgyú 237/2022. (XII. 15.) határozat módosítása
Iktatószám:	
	TERV-428/2023
Ügyintéző:	
	Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István
Véleményező bizottságok:	
	Közigyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.08.24
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	<a href="#">előterjesztés melléklete</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

### I.

A 4225 Debrecen, Hegy utca 5/B. szám alatti polgári jogi társaság (képviseli: Varga Szabolcs képviselő, a továbbiakban: Célmegvalósító) telepítési tanulmánytervet nyújtott be a Debrecen-Józsa, 0116/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt erdőterület – Kiserdő utca – Platán utca által határolt területre, valamint a 01608/3 és 01658/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítására az alábbi célok elérése érdekében.

Debrecen külterületén, Debrecen-Józsa határában a Platán utca keleti oldalán lévő erdőterületben beépítésre szánt – ezen belül lakó – terület kialakítása a cél, amely az értékesíthető lakótelkek számának növelését célozva a településrész növekvő lakásigényének kielégítését szolgálja. A lakóterület fejlesztéssel érintett terület jelenleg erdőterületi besorolású, de a valóságban egy nem beerdősített, beépítetlen terület, amelynek a közművekkel való ellátása és a gépjárművel való megközelítése a már kialakult Platán utcáról biztosítható. A szomszédos, már beépített területekhez csatlakozva a településképi megjelenésben sem új elemként jelenne meg.

A Közgyűlés az 56/2022. (V. 26.) határozatával elfogadta a telepítési tanulmánytervet, majd a 137/2022. (VII. 20.) határozattal döntött arról, hogy a Célmegvalósítóval településrendezési szerződést köt.

A településrendezési eszköz módosítását megalapozó együttes döntést a 237/2022. (XII. 15.) határozattal hozta meg a Közgyűlés.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 66. §-nak megfelelő, **általános egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának keretében a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész a HB/14-ÁF/00474-2/2023. iktatószámú szakmai véleményében az alábbiakat fogalmazta meg:**

*„Az Étv. [az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény] 7. § (3) bekezdé e) pontja szerinti az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan, **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. Ezen feltétel teljesülése nem került igazolásra, ezáltal a Rendelet [Korm. rendelet] 59. § (2) bekezdés b) pontja szerinti együttes döntés tartalma sem megfelelő. Tehát a teljes településre kell a döntésnél tekintettel lenni, az nem korlátozódhat Debrecen-Józsa településrészre.”***

Ezen megállapításra való tekintettel **az együttes döntés módosítása szükséges: meg kell indokolni, hogy milyen okok miatt nem valósítható meg a tervezett lakóterület - fejlesztés Debrecen már jelenleg is beépítésre szánt területén.**

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) és (2) bekezdése az új beépítésre szánt területek kijelölése tekintetben 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. ”***

nem szükséges mérlegelni és igazolni azt, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül van-e az adott célra megfelelő terület.

A beruházással érintett terület a Célmegvalósító tulajdonát képezi, ezen beruházás más területen történő megvalósítása csak egy hasonló pozíciójú és méretű terület megvásárlásával történhetne meg, mely annak költségeire tekintettel aránytalan terhet jelentene a Célmegvalósító számára, amely a fejlesztés megvalósításának elmaradását is jelentheti.

Mindezek mellett településképi, városképi szempontból is indokolt ezen józsai terület rész hasznosítása. Annak jó infrastrukturális ellátottság révén a fejlesztés ezen területen történő megvalósítása a városképi szempontú térfalképzés érdekében is támogatható.

**Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.**

### **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 7.§ (3) bekezdése, a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) és (2) bekezdése alapján, figyelemmel az 56/2022. (V. 26.) határozatra és a 137/2022. (VII. 20.) határozatra

**1./** módosítja a „Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a Debrecen, Platán utca menti területet érintő módosításával összefüggő együttes döntések meghozataláról” tárgyú 237/2022. (XII. 15.) határozat 2. pontját az alábbiak szerint:

„**2./** Debrecen Megyei Jogú Város beépítésre szánt területét kertvárosias lakóterületfejlesztés céljára növelni kívánja az 1. [mellékletben](#) jelölt területlehatárolás szerint kertvárosias lakóterülettel tekintettel arra, hogy a módosítással érintett terület rész a Célmegvalósító tulajdonát képezi, ezen beruházás más területen történő megvalósítása csak egy hasonló pozíciójú és méretű terület megvásárlásával történhetne meg, melynek költségei miatt a már meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene a Célmegvalósító számára.

A módosítással érintett terület részt nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté.”

**3./** Felkéri a főépítészt, hogy a döntésről a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészt tájékoztassa.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** a főépítész

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.**

Debrecen, 2023. augusztus 24.

**Gábor István**  
főépítész