

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközének módosítását megalapozó döntések meghozatala a Debrecen, 4. sz. főút – Nagy Mihály kerti út – Alkonyat utca által határolt területen belül található 0406/6 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában
Iktatószám:	
	TERV-6015/2024
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:	2024.09.12
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

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

Tisztelt Közgyűlés!

I. Telepítési tanulmányterv

Az Építési és Közlekedési Minisztérium (a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: HÉSZ) a Debrecen, 4. sz. főút – Nagy Mihály kerti út (0406/11 hrsz-ú dűlőút) – Alkonyat utca (0402 hrsz-ú közlekedési terület) által határolt területen belül található 0406/6 hrsz.-ú ingatlant érintő módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet.

Az ügy előzménye, hogy a tárgyi módosítás a 4. sz. főút Hajdúszoboszló és Debrecen közötti szakasza négsávósításának közlekedésinfrastruktúra-fejlesztéséhez kötődik, melyhez kapcsolódón a Közgyűlés 2024. február 23. napjával

- a 18/2024. (II. 22.) határozattal módosította Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM. határozattal elfogadott településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT), valamint
- a 6/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelettel Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: HÉSZ).

A településrendezési eszközök módosítása során – az ÉKM-mel egyeztetett módon – kijelölésre kerültek a kisajátítással érintett területrészek, azonban a közlekedési tervek kidolgozása és véglegesítése során nem került sor a 0406/5 hrsz.-ú ingatlan megközelítéséhez szükséges közlekedési (közterületi) feltárássra. Tekintettel arra, hogy az I. rendű főút 2x2 forgalmi sávval, leállósáv nélkül és szűkített padkával, illetve folyamatos fizikai elválasztással (legalább szalagkorlát) fog üzemelni, a főút felől a tárgyi ingatlan közlekedési kapcsolata megszűnik.

Fentiekre figyelemmel **a módosítás célja** a 0406/5 hrsz.-ú ingatlan közlekedési kapcsolatának HÉSZ-ben történő rögzítése.

A tervezett módosítás a TSZT-t nem, csak a HÉSZ-t érinti.

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.

Az érintett terület felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó **telepítési tanulmánytervet a Célmegvalósító és a közlekedés-infrastruktúra fejlesztési tervet készítő és közlekedéstervezési feladatot ellátó UVATERV Zrt. által megbízott az Uru-Plan Betéti Társaság** (székhelye: 3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58., képviseli: Gergely Péter ügyvezető, településtervező: Gergely Péter okleveles településmérnök) **készítette el.**

A **HÉSZ módosítása** a 0406/6 hrsz.-ú ingatlant érinti oly módon, hogy a 0406/5 hrsz.-ú ingatlan közterületi kapcsolatának biztosítása érdekében a 0406/6 hrsz.-ú ingatlanon nyolc méter szélességű mellékúthálózati elem (Kt-Kk) kerül rögzítésre. Ennek megfelelően a tervezési területen belül a HÉSZ 1.1. jellemzően beépítésre szánt területek melléklete B4-D4 tervlapjának módosításával az általános mezőgazdasági terület övezetére (Má/1) 296,02 m² területnagyságban mellékúthálózat (Kt-Kk) területe kerül rögzítésre.

Az I. határozati javaslat mellékletét képező telepítési tanulmányterv véglegesített, **hiánytalan** példányát a Célmegvalósító nevében a közlekedéstervező az érintett területre vonatkozóan 2024. szeptember 4. napján nyújtotta be, mely alapján a HÉSZ módosítása a kérelemben foglaltak szerint megvalósítható.

Ahhoz, hogy a Célmegvalósító megkezdhesse a településrendezési eszköz módosításának kidolgozását, a telepítési tanulmányterv elfogadása, együttes döntés meghozatala és a településrendezési szerződés megkötése szükséges.

II.

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

A Korm. rendelet 78. § (1) bekezdése szerint 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 előírással figyelemmel az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést.

II/1.

Az **a) pont tekintetében** a Közgyűlésnek az előterjesztés I-II. pontjában rögzítettek figyelemmel meg kell hoznia a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatos együttes döntést a II. határozati javaslatban foglaltak szerint.

II/2.

A településrendezési eszköz módosítása során **új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor**, ebből adódóan a Korm. rendelet hivatkozott rendelkezésének **b) pontjára** figyelemmel az **Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása nem szükséges.**

II/3.

A fenti rendelkezés **c) pontjában** foglaltakra figyelemmel jelen módosítási igény esetében az Önkormányzatnak **a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás tárgyában nem indokolt külön döntést hoznia**, tekintettel arra, hogy az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet a tárgyi közlekedés-infrastruktúra fejlesztést nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította.

II/4.

A d) pont tekintetében a településrendezési eszköz 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 településtervezet **alátámasztó javaslat** készíti elő.

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 **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 felhasználhatók.

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 fejlesztéssel összefüggő módosítás kapcsán nem indokolt**, melyre vonatkozó főépítési feljegyzés a II. határozati javaslat mellékletét képezi.

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.

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.

A településrendezési eszköz Célmegvalósító által történő kidolgoztatásának finanszírozása oly módon kerül megoldásra, hogy **háromoldalú településrendezési szerződés megkötésére teszünk javaslatot a Tisztelt Közgyűlésnek, amely az Önkormányzat, a Célmegvalósító és a Költségviselő között jön létre.**

A településrendezés alapjául szolgáló településrendezési eszköz módosításáról szóló tervdokumentáció elkészíttetése a Költségviselő kötelezettsége, mely alapján vállalja, hogy a vonatkozó Korm. rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervezőt vesz igénybe.

A Költségviselő a szerződés szerint biztosítja, hogy a tervdokumentáció Önkormányzathoz való benyújtásával egyidejűleg csatolja a településtervező azon nyilatkozatát, amely alapján térítésmentes és korlátozás nélküli felhasználási jogot biztosít az Önkormányzat részére az általa készített tervdokumentáció vonatkozásában.

A településrendezési szerződéssel biztosított az, hogy egyrészt a Költségviselő megfizesse a tervkészítés és az azzal összefüggésben keletkező költségeket, másrészt a Célmegvalósító általa megvalósítandó céllal összefüggő, a vonatkozó jogszabályok alapján egyébként az Önkormányzatot terhelő feladatok (pl. közlekedési infrastruktúra kialakítása, közművesítés, zöldterületek kialakítása, stb.) elvégzését finanszírozza saját költségén.

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.

Az Önkormányzat nevében a szerződést aláíró polgármester arra nem vállalhat kötelezettséget, hogy az egyeztetési eljárás során a Célmegvalósító programja nem módosulhat, illetőleg arra sem, hogy a Közgyűlés a településrendezési eszköz módosítását a kezdeményezett programnak mindenben megfelelően módosítja. Mindezekből kifolyólag az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terhel(het)i.

A szerződés tartalmazza a településrendezési eszköz módosításával esetlegesen keletkező kisajátítási vagy korlátozási kártalanítási kötelezettség teljesítésével kapcsolatos azon rendelkezéseket, biztosítékokat, amelyek alapján az Önkormányzatot ilyen címen kötelezettség nem terhelheti.

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás jellegére tekintettel a településrendezési eszköz egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint történik.

A szerződés tartalmazza a településrendezési eszköz módosításával esetlegesen keletkező kisajátítási vagy korlátozási kártalanítási kötelezettség teljesítésével kapcsolatos azon rendelkezéseket, biztosítékokat, amelyek alapján az Önkormányzatot ilyen címen kötelezettség nem terhelheti.

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

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

I. 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 30/A. § (2) bekezdése és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 19. §-a alapján

elfogadja

- a) az Építési és Közlekedési Minisztérium (székhelye: 1054 Budapest, Alkotmány utca 5., képviseli: Lázár János építési és közlekedési miniszter), mint Célmegvalósító és
- b) az UVATERV Út-, Vasúttervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1146 Budapest, Hermina út 17., képviseli Somodi László vezérigazgató), mint Költségviselő

által a 4. sz. főút Hajdúszoboszló és Debrecen közötti szakaszának négysávosításával összefüggően, a Debrecen, 4. sz. főút – Nagy Mihály kerti út (0406/11 hrsz-ú dűlőút) – Alkonyat utca (0402 hrsz-ú közlekedési terület) által határolt területen belül található 0406/6 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2024. szeptember 12.

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, 68. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján

1./ módosítani kívánja – az Építési és Közlekedési Minisztérium (székhelye: 1054 Budapest, Alkotmány utca 5., képviseli: Lázár János építési és közlekedési miniszter), mint Célmegvalósító kezdeményezésére az általa tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében – a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, 4. sz. főút – Nagy Mihály kerti út (0406/11 hrsz-ú dűlőút) – Alkonyat utca (0402 hrsz-ú közlekedési terület) által határolt területen belül a 0406/6 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a mellékúthálózat (Kt-Kk) területének rögzítésével.

2./ A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

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

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítést az 1./ pontban meghatározottakra vonatkozóan a településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

6./ Felkéri a főépítést, hogy az 1./ pont szerinti döntésről a Célmegvalósítót tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2024. szeptember 12.

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 az Építési és Közlekedési Minisztériummal (székhelye: 1054 Budapest, Alkotmány utca 5., képviseli: Lázár János építési és közlekedési miniszter), mint Célmegvalósítóval és az UVATERV Út-, Vasúttervező Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhelye: 1146 Budapest, Hermina út 17., képviseli Somodi László vezérigazgató), mint Költségviselővel a Debrecen, 4. sz. főút – Nagy Mihály kerti út (0406/11 hrsz-ú dűlőút) – Alkonyat utca (0402 hrsz-ú közlekedési terület) által határolt területen belül a 0406/6 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletének módosítására.

2./ Felkéri a főépítészt, hogy

- a) a Célmegvalósítót és a Költségviselőt a döntésről tájékoztassa
- b) az 1./ pontban foglalt településrendezési szerződést aláírásra készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

3./ Felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2024. szeptember 12.

Gábor István
főépítész