

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek a Debrecen, Szoboszlói út - Zelemér utca – Legátus utca – Kerti utca – Sárkány utca – Legányi utca által határolt területet érintő módosításával összefüggő együttes döntések meghozatala és településrendezési szerződés megkötése
Iktatószám:	
	TERV-22234/2023
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert, Sass Ádám Lehel
Feladatot jelent:	
	Gábor István, Sziki Gyula, Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Községülés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.03.16
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	előterjesztés 1. melléklet
	előterjesztés 2. melléklet
	I. határozati javaslat melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

A MEGALIT '90 Kft. (székhelye: 4032 Debrecen, Füredi út 18. I/3., képviseli: Nagy László ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen, Szoboszlói út - Zelemér utca – Legátus utca – Kerti utca – Sárkány utca – Legányi utca által határolt területen belül a Legányi utca 6-14. sz. alatti 15712/2, 15713/1, 15714/1, 15715, 15716 hrsz.-ú ingatlanokat érintően Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása érdekében Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) telepítési tanulmánytervet nyújtott be, melyet a Közgyűlés a 26/2023. (II. 23.) határozattal elfogadott.

Annak érdekében, hogy a Célmegvalósító megkezdhesse a HÉSZ módosítás kidolgozását, a HÉSZ módosítását megalapozó döntések meghozatala és a településrendezési szerződés megkötése szükséges.

I/ A módosítás célja

A módosítással a Debrecen, 15712/2, 15713/1, 15714/1, 15715, 15716 hrsz.-ú ingatlanok érintettek.

A módosítás célja az érintett lakóterületen már meglévő beépítésnek megfelelő szabályozás kialakítása, melynek során az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke **a jelenlegi 7,5 méter helyett 6 méterben kerül rögzítése.**

A javaslat alapján a módosítással érintett területen belül az érintett ingatlanokra a jelenlegi Lk-K/21 építési övezet helyett **új külső városi kisvárosias lakóterületű építési övezetet szükséges kijelölni Lk-K/39 építési övezeti jellel** az alábbi szabályozási határértékekkel:

- az alkalmazható beépítési mód a HÉSZ 27 §-a szerinti,
- a megengedett kialakítható legkisebb telek területe 720 m²,
- a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40 %,
- az előírt zöldfelületi fedettség min. 40 %,
- a megengedett épületmagasság 6,0 méter,
- a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 1,00.

A fenti szabályozási határértékek kizárólag az építménymagasság tekintetében térnek el az Lk-K/21 építési övezet szabályozási határértékeitől.

A módosítással érintett területre vonatkozóan a HÉSZ 41. § (3) bekezdésben foglalt előírást az új, bevezetésre kerülő Lk-K/39 építési övezeti jellel szükséges kiegészíteni.

A tervezett módosítás a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozatot nem érinti.

II.

A helyi építési szabályzat módosításával és az ahhoz kapcsolódó véleményezési eljárás lefolytatásával összefüggő együttes döntés

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78. § (1) bekezdés b) pontja szerint a településszerkezeti terv, 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 épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) 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.**

II/1.

A fenti rendelkezés **a) pontjában** foglaltakra figyelemmel a Közgyűlésnek meg kell hoznia a HÉSZ módosítását támogató döntését a Debrecen, Szoboszlói út - Zelemér utca – Legátus utca – Kerti utca – Sárkány utca – Legányi utca által határolt területen belül a Legányi utca 6-14. sz. alatti 15712/2, 15713/1, 15714/1, 15715, 15716 hrsz.-ú ingatlanok esetében a már meglévő beépítésnek megfelelő szabályozás kialakítása érdekében a határozati javaslatban foglaltak szerint.

II/2.

A fenti rendelkezés **b) pontjában** foglaltakra figyelemmel új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Közgyűlésnek döntenie kell az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről.

Jelen esetben a Célmegvalósító a hatályos szabályozási terven már beépítésre szánt területként rögzített, kialakult lakóterület építési övezeti szabályozási határértékeinek módosítását irányozza elő, **új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.**

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 településrendezési eszközök módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait a Korm. rendelet tartalmazza. A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a településterv (amely alatt ezen előterjesztésben a településrendezési eszközöket kell érteni), valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, és a településtervet **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) bekezdés a) pontja szerint **a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat** - ideértve a nem a Korm. rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is - a szerzői jogi szabályok betartása mellett, **felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat** a tervezési cél megvalósulása érdekében - figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire - **aktualizálni kell.**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy **a HÉSZ-hez is készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész.** Tekintettel arra, hogy ezen dokumentumok **a jelen előterjesztésben meghatározott módosítási javaslatához képest hét éven belül készültek el,** a Korm. rendelet 7. § (5)

és (7) bekezdése értelmében azok a településrendezési eszközök módosításánál felhasználhatóak, **azonban az aktualizálásuk indokolt.**

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése előírja, hogy **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát és felhasználhatóságát a települési önkormányzati főépítész vagy egyetértésével a településrendező határozza meg a Korm. rendelet szabályai szerint a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

A főépítési feljegyzés a határozati javaslat mellékletét képezi.

III.

Településrendezési szerződés

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 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 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 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 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:
 - előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy
 - 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** a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges **intézkedésekről**, a településrendezési eszközökön **végrehajtandó változtatások kötelezettségéről**, a változtatás miatti **esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről**.

A szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen 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 2. mellékletét képező településrendezési szerződés tervezete.

A településrendezés alapjául szolgáló településrendezési eszköz módosításáról szóló tervdokumentáció

elkészíttetése a Célmegvalósító kötelezettsége, mely alapján vállalja, hogy a 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.

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

A Célmegvalósító az Önkormányzat részére átadta a szerződéskötés feltételeként az érintett ingatlanok tulajdonosainak azon nyilatkozatait, amely alapján a településrendezési kötelezettség ténye a Célmegvalósító költségére feljegyzésre kerül 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.

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 a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése alapján

1./ módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Szoboszlói út - Zelemér utca – Legátus utca – Kerti utca – Sárkány utca – Legányi utca által határolt területen belül a Legányi utca 6-14. alatti 15712/2, 15713/1, 15714/1, 15715, 15716 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan új külső városi kisvárosias lakóterület építési övezetének rögzítése érdekében.

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

3./ Felkéri a főépítészt, hogy az 1./ pont szerinti döntésről a MEGALIT '90 Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhelye: 4032 Debrecen, Füredi út 18. I/3., képviseli: Nagy László ügyvezető), mint Célmegvalósítót tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2023. március 16.

Gábor István
főépítész

II. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
a főépítész előterjesztésére 2011. évi CXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) bekezdése alapján

1./ településrendezési szerződést köt a MEGALIT '90 Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhelye: 4032 Debrecen, Füredi út 18. I/3., képviseli: Nagy László ügyvezető) mint Célmegvalósítóval a Debrecen, Szoboszlói út - Zelemér utca – Legátus utca – Kerti utca – Sárkány utca – Legányi utca által határolt területen belül a Legányi utca 6-14. sz. alatti 15712/2, 15713/1, 15714/1, 15715, 15716 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII.28.) önkormányzati rendelet 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 polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2023. március 16.

Gábor István
főépítész