

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Döntés a Debrecen, Miklós utcai tömböt érintő telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról
Iktatószám:	
Ügyintéző:	
	Kaskötő Zsolt, Dr Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Dr. Barcsa Lajos alpolgármester, Gábor István főépítész, Sziki Gyula a Főépítész iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Közygűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.11.21
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Előterjesztés melléklete: Telepítési tanulmányterv
	Határozati javaslat melléklete: Főépítész feljegyzés

Tisztelt Közgyűlés!

I. Fejlesztési és szabályozási elképzelés bemutatása

A **BBC Realinvest Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1025 Budapest, Józsefhegyi utca 30., képviseli: Realis Development Zártkörűen Működő Részvénytársaság /képviseleti: Dr. Schranz Mihály ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen, Piac utca - Miklós utca - Antall József utca - Arany János utca által határolt területen belül található **Piac utca 57-61. szám alatti, 9162 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan** (a továbbiakban: fejlesztési terület) **Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletének** (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására irányuló kérelemmel fordult az **Önkormányzathoz**, és benyújtotta a KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság (székhelye: 4029 Debrecen, Kígyó utca 42. képviseli: Kőszeghy Csanád Ábel településtervező) által készített **telepítési tanulmánytervet**.

A Célmegvalósító által **tervezett fejlesztés célja** a terület vegyes, de döntően lakó rendeltetéssel bíró épületekkel történő beépítése a szomszédos épületekhez illeszthetően az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének és a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó növelésével, valamint egyedi előírások rögzítésével.

A telepítési tanulmányterv a fejlesztési terület telekalakítására, illetve az annak eredményeként kialakítani kívánt telkek hátsókerti méretére/mélységére vonatkozó előírás bevezetésére is javaslatot tesz.

Tekintettel arra, hogy a meglévő **Vt-Vk építési övezetek szabályozási határértékei nem felelnek meg a Célmegvalósító által tervezett fejlesztések megvalósításához**, így egy új kódszámú Vt-Vk építési övezet létrehozása szükséges, melynek tervezett szabályozási határértékeit – a jelenlegi Vt-Vk/18 építési övezet szabályozási határértékeivel együtt – az alábbi táblázat mutatja be:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)		
19	Vt-Vk/18	1100	zárt sorú	70	-	12,5	10	2,25
..	Vt-Vk/..	1100	zárt sorú	70	-	16,0	10	3,25

II. A telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés megkötésére irányuló eljárás

2024. október 1. napján hatályba lépett, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) ugyancsak e napon hatályba lépett átfogó módosítása jelentősen megváltoztatta a településrendezési szerződés megkötésének folyamatát, melynek eredményeként az eddigi gyakorlatunktól eltérően nem lehetséges egyetlen közgyűlési ülés alkalmával dönteni a tanulmányterv elfogadásáról, a szerződés megkötéséről és az együttes döntés tartalmáról is, a döntési folyamat legalább két részre válik az alábbiak szerint.

A korábbi gyakorlathoz hasonlóan a Méptv. 92. § (1) bekezdése alapján **a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet** az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján.

A Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, illetve (2) bekezdése előírja, hogy

- településrendezési szerződés megalapozásához, valamint
- építési beruházás esetén a településtervezési módosításának kezdeményezéséhez

telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A Méptv. 92. § (2) bekezdése szerint **a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról,** annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

Az előterjesztés mellékletét képező telepítési tanulmányterv hiánytalan példányát a Célmegvalósító 2024. november 12. napján nyújtotta be.

A Korm. rendelet 2024. október 1. napjától hatályba lépett 56/A. §-a szabályozza **a településrendezési szerződés megkötésére irányuló eljárást.**

Ezen rendelkezés (1) – (2) bekezdései értelmében **a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi,** melyben arról is nyilatkozik, hogy

- telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint
- a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint
- új beépítésre szánt terület kijelölése esetén teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése értelmében a (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető. A Korm. rendelet előírásainak megfelelő tartalmú főépítész feljegyzés a határozati javaslat mellékletét képezi.

A főépítész feljegyzés alapján a Közgyűlésnek döntenie kell a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról annak érdekében, hogy **a polgármester a Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet véleményeztethesse a partnerekkel.** A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) és (8) bekezdése és 56./A. § (1) – (3) bekezdései alapján

1./ elfogadhatónak tartja a BBC Realinvest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1025 Budapest, Józsefhegyi utca 30., képviseli: Realis Development Zártkörűen Működő Részvénytársaság /képviseeli: Dr. Schranicz Mihály ügyvezető/), mint Célmegvalósító által a Debrecen, Piac utca - Miklós utca - Antall József utca - Arany János utca által határolt területen belül tervezett fejlesztés megvalósíthatóságával összefüggésben benyújtott telepítési tanulmánytervet.

2./ Az 1./ pontban foglaltakra figyelemmel elfogadja a-főépítész feljegyzést a melléklet szerint.

3./ Felkéri a polgármestert, hogy

- a) az 1./ pont szerinti döntésről a Célmegvalósítót tájékoztassa, valamint
- b) a településrendezési eszköz módosítására vonatkozó telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetését folytassa le.

Határidő: azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2024. november 21.

Gábor István
főépítész