

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	A Debrecen, Külső Balmazújvárosi út - Balmazújvárosi út - Domokos Márton út - 0224/6 hrsz.-ú út - 0227 hrsz.-ú út által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása
Iktatószám:	
	TERV-6576/2024
Ügyintéző:	
	Kaskötő Zsolt
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Sziki Gyula, a Főépítész Iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.01.18
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Hajduné Dr. Csomós Andrea

Mellékletek:	
	<a href="#">A határozati javaslat melleklete</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

### I.

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.

Az Étv. 30/A. §-a alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására **településrendezési szerződést köthet** az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken 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 terhelne.

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 2. § 17. pontja alapján 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.

### II.

A MIXVILL Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4002 Debrecen, Domokos Márton út 3., képviseli: Papp Sándor Miklós ügyvezető), mint Célmegvalósító 2024. január 8. napján a Domokos Márton út menti 0226/24, 0226/25, 0226/27, 0226/29, 0226/30, 0226/31, 0226/89 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyhez benyújtotta a Lengyel Építész Műterem Építésztervező Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4027 Debrecen, Egyetem sugárút 21. 1. em. 2., képviseli: Lengyel István ügyvezető, településtervező: Lengyelné Mucsá Ildikó) által készített telepítési tanulmánytervet a telephely fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében.

A Célmegvalósító fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a hatályos településrendezési eszközök közül mind Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT), mind a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása indokolt.

**A módosítás célja a Célmegvalósító központi telephelyének kiépítéséhez szükséges szabályozás biztosítása, településrendezési eszközökben történő rögzítése, mely általános gazdasági területfelhasználás és építési övezet rögzítését jelenti.**

A módosítással lehetőség nyílik kereskedelmi szolgáltató, logisztikai rendeltetés kialakítására, valamint az ezen rendeltetést kiszolgáló – jellemzően az ott dolgozók ellátását biztosító (étkeztetés, képzés és egyéb szociális ellátás) – épületek elhelyezésére.

#### **a) TSZT módosítás**

A tervezett telephelyfejlesztéshez kapcsolódóan az alábbiakban részletezett, területfelhasználást érintő módosítások történnek meg.

A 0226/24, 0226/25, 0226/27, 0226/29, 0226/30, 0226/31, 0226/89 hrsz.-ú ingatlanok telephelyfejlesztéssel érintett területeinek nagyterjedésű kereskedelmi célú terület (K-Ker) területfelhasználása általános gazdasági terület (Gá) területfelhasználásra módosul.

A tervezett közterületalakításhoz kapcsolódóan a 0226/89 hrsz.-ú ingatlan érintett területrésze nagyterjedésű kereskedelmi célú terület (K-Ker) területfelhasználásról közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználásra változik.

A 0226/89, 0226/84 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában a természetközeli terület (Tk) területfelhasználás a 0226/89 hrsz.-ú ingatlan esetében általános gazdasági terület (Gá) területfelhasználásra módosul, míg a 0226/84 hrsz.-ú ingatlan terület részének vonatkozásában közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználásra változik.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdésében foglalt előírás biztosításához kapcsolódóan a 0226/25, 0226/27, 0226/29, 0226/30, 0226/31 hrsz.-ú ingatlanok érintett terület részére vonatkozóan a szabályozás nagyterjedésű kereskedelmi célú terület (K-Ker) területfelhasználásról erdőterület (E) területfelhasználásra módosul.

#### **b) HÉSZ módosítás**

A rögzített szabályozási vonal, valamint a K-Ker/6 építési övezet, és a Tk övezet határának módosítása, valamint egy új Gá-Ny/8 építési övezet bevezetése indokolt, a TSZT-vel összhangban.

Gá-Ny/8 építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékek:

- a kialakítható telek legkisebb területe: 4000 m<sup>2</sup>,
- a beépítésmód: szabadonálló,
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 60 %,
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 20 m,
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %,
- a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó: 1,50.

A tervezett módosítással összefüggésben az újonnan bevezetni kívánt Gá-Ny/8 építési övezet vonatkozásában a hatályos HÉSZ normaszövegének kiegészítése is szükségessé válik a Célmegvalósító által az ingatlanon folytatni kívánt tevékenységhez kapcsolódó raktározási és logisztikai rendeltetést tartalmazó épület elhelyezhetősége érdekében.

A 0226/89 hrsz.-ú ingatlan területén jelenleg rögzített „Telek zöldfelületként fenntartandó része” szabályozási elem helye és mérete módosul oly módon, hogy az az ingatlan északnyugati terület részén megközelítőleg 8932 m<sup>2</sup> nagyságban kerül kijelölésre.

A Trtv. 12. § (3) bekezdésében foglalt előírás biztosítása érdekében a 0226/25, 0226/27, 0226/29, 0226/30, 0226/31 hrsz.-ú ingatlanokat érintően egy 30,55 - 31,08 m szélességű, 0,5970 ha nagyságú erdőterület kijelölése javasolt.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a hatályos településrendezési eszközök a <https://www.debrecen.hu> oldalon megtekinthetők.

**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) bekezdés 1. pontja, az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a alapján

**1./** elfogadja a MIXVILL Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4002 Debrecen, Domokos Márton út 3., képviseli: Papp Sándor Miklós ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Debrecen, Külső Balmazújvárosi út (0358 hrsz.) - Balmazújvárosi út (19346/1, 19347/4 hrsz.) - Domokos Márton út (0205 hrsz.) - 0224/6 hrsz.-ú út - 0227 hrsz.-ú út által határolt tömb területére vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

**2./** Felkéri a főépítészt, hogy az 1./ pontban foglalt döntésre tekintettel a Célmegvalósítóval kötendő településrendezési szerződést készítse elő és terjessze a Közgyűlés elé.

**Határidő:** a Közgyűlés 2024. februári ülése

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2024. január 18.

**Gábor István**  
*főépítész*