

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	A Debrecen, Acsádi út menti ingatlanokat érintő lakóterület fejlesztéssel kapcsolatos telepítési tanulmányterv elfogadása
Iktatószám:	
	TERV-83805/2023
Ügyintéző:	
	Sass Ádám Lehel
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:	2023. november 22.
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 (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 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 az 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.

Az Acsádimeggyes Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 4-6. Fsz. 41., képviseli: Sári Károly ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) 2023. november 22. napján a Debrecen, 02334/32, 02334/34, 02334/35, 02334/37, 02334/40, 02334/41, 02334/51, 02334/36, 02334/38 hrsz-ú ingatlanokat érintően **településrendezési eszköz módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet**, melyet a Célmegvalósító megbízásából az "ART VITAL" Kft. (székhelye: 4400 Nyíregyháza, Selyem út 21., képviseli: Végh József ügyvezető, településtervező) készített el.

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, mind a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása indokolt.

## **A módosítás célja az Acsádi út mentén található telkeken kialakítható új lakóterület építési jogi megalapozása.**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása két fő változást eredményezne. Egyrészt a fenti hrsz.-ú ingatlanokat is kiszolgáló új gyűjtőút Acsádi út - Sámsoni út közötti szakaszának nyomvonal korrekcióját, másrészt a kertvárosias lakóterületi (családi házas beépítés) szabályozás helyett a tervezett beépítés intenzitásának megfelelő kisvárosias lakóterület rögzítését az érintett ingatlanok vonatkozásában, mely megteremtené a lehetőséget a telepítési tanulmánytervben bemutatott társasház (kistársasház) beépítési jellegű lakóterület megvalósítására.

A módosítással egyidejűleg javasolt továbbá rögzíteni a lakóterületet is kiszolgáló alapellátás – a lakosság átlagos életviteléhez szükséges, intézményes formában működő oktatási, nevelési, kulturális, egészségügyi és szociális, a köz- és vagyonbiztonságot szolgáló intézmény – kiépítésének lehetőségét, melyre a telepítési tanulmányterv is javaslatot tesz.

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 az Acsádimegyes Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 4-6. Fsz. 41., képviseli: Sári Károly ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Debrecen, 02334/32, 02334/34, 02334/35, 02334/37, 02334/40, 02334/41, 02334/51, 02334/36, 02334/38 hrsz.-ú ingatlanokra 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 2023. decemberi ülése

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2023. november 23.

**Gábor István**  
*főépítész*