

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	A településrendezési eszközöknek a Balmazújvárosi út 6/c. szám alatti ingatlan fejlesztését megalapozó módosítására irányuló döntések meghozatala
Iktatószám:	
	TERV-30910/2024
Ügyintéző:	
	Kaskötő Zsolt, Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.03.21
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Az eloterjesztes 1. melleklete
	Az eloterjesztes 2. melleklete
	Az eloterjesztes 3. melleklete
	I. hatarozati javaslat melleklete
	II. hatarozati javaslat melleklete

Tisztelt Közgyűlés!

I. Telepítési tanulmányterv

A Red Objektum Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8200 Veszprém, Pápai út 36., képviseli: Fazekas Zsolt ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen, Balmazújvárosi út 6/c. szám alatti, **17235/23 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet.**

A módosítás célja a Célmegvalósító fejlesztési elképzeléseinek (EURONICS üzletközpont kialakítása) megvalósításához szükséges szabályozás biztosítása, annak településrendezési eszközökben történő rögzítése. A módosítással lehetőség nyílik az ingatlanon meglévő kereskedelmi épület (a volt TTL áruház) rekonstrukciójára, valamint a Célmegvalósító távlati ingatlanfejlesztése keretében tervezett új kereskedelmi épület elhelyezésére.

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 megbízásából az Art Vital Tervező, Építő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4400 Nyíregyháza, Selyem út 21. képviseli: Végh József ügyvezető, településtervező) **készítette el.**

A telepítési tanulmánytervben részletezésre került a tervezett építési beruházás (fejlesztési szándék), valamint annak az épített és természeti környezettel való viszonya, továbbá a módosítási igények okai, a beépítéshez szükséges építési előírások, illetve az érintett ingatlan és a vállalkozási tevékenységek, valamint azok várható környezeti hatásainak rövid bemutatása is megtörtént.

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

A hatályos TSZT és HÉSZ kivonatát a jelen előterjesztés 1. és 2. melléklete tartalmazza.

a) TSZT módosítás

A tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan területfelhasználást érintő módosítás nem történik.

A módosítás kapcsán a TSZT 1.3.a Természeti és épített környezet védelme tervlapon a 17235/23 hrsz.-ú ingatlan magába foglaló tervezési területen jelölt országos ökológiai hálózat magterületének övezete általi érintettség aktualizálása/törlése szükséges a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatására figyelemmel.

b) HÉSZ módosítás

A TSZT módosítással összhangban a 17235/23 hrsz.-ú ingatlan területén jelenleg rögzített „Telek zöldfelületként fenntartandó része” szabályozási elem helye és mérete módosul oly módon, hogy az az ingatlan Balmazújvárosi út felőli északi területrészen kerül kijelölésre, mely kapcsán a HÉSZ 1.1. jellemzően beépítésre szánt területek mellékletének C3-A3 tervlapjának módosítása is szükségessé válik. Az országos ökológiai hálózat magterületének övezete általi érintettség törlése miatt a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv 1.4. melléklete szerinti Védelem, Korlátozás, Kötelezettség I. tervlapjának módosítása is indokolt.

Tekintettel arra, hogy a meglévő Gá-Ny építési övezetek szabályozási határértékei nem felelnek meg a Célmegvalósító által tervezett fejlesztések megvalósításához, így egy új kódszámú Gá-Ny építési övezet létrehozása szükséges, mely annyiban fog eltérni a jelenlegi Gá-Ny/2 építési övezettől, hogy a zöldfelület legkisebb mértékét 30% helyett 25 %-ban fogja rögzíteni.

Az I. határozati javaslat mellékletét képező telepítési tanulmányterv véglegesített, hiánytalan példányát a Célmegvalósító az érintett területre vonatkozóan 2024. március 12. napján nyújtotta be, mely alapján a TSZT és a HÉSZ módosítása a kérelemben foglaltak szerint megvalósítható.

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

II.

A településrendezési eszközök 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 előírásra 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 eszközök módosításával kapcsolatos támogató döntést a I. és a II. határozati javaslatban foglaltak szerint.

II/2.

A településrendezési eszközök 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 **nem indokolt a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás**.

II/4.

A **d) pont tekintetében** a településrendezési eszközök 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 településtervező **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 **TSZT-hez, és 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 felhasználhatóak.

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 főépítész 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 3. mellékletét képező településrendezési szerződés tervezete.

A településrendezés alapjául szolgáló településrendezési eszközök módosításáról szóló tervdokumentáció elkészíttetése a Célmegvalósító kötelezettsége, mely alapján vállalja, hogy a vonatkozó 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.

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

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Célmegvalósító már átadta az Önkormányzat részére a módosítással érintett ingatlan tulajdonosának külön okiratba foglalt azon nyilatkozatát, amelyben hozzájárult ahhoz, hogy a Célmegvalósító az ingatlanát - telepítési tanulmányterv szerint - érintő településrendezési szerződést kössön, továbbá tudomásul vette, hogy a tulajdonában lévő ingatlanra a Célmegvalósító által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye a Célmegvalósító költségére feljegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

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

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

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 Red Objektum Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8200 Veszprém, Pápai út 36., képviseli: Fazekas Zsolt ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Debrecen, Balmazújvárosi út - Tócsó-csatorna - 17240/21 hrsz.-ú beépítésre nem szánt telek - 17242 hrsz.-ú út – a

17235/11 hrsz.-ú tervezett erdőterület által határolt területen belül a 17235/23 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2024. március 21.

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 alapján

1./ módosítani kívánja – a Red Objektum Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8200 Veszprém, Pápai út 36., képviseli: Fazekas Zsolt ügyvezető), mint Célmegvalósító által kezdeményezett tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében – Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti tervét és a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Balmazújvárosi út - Tócsó-csatorna - 17240/21 hrsz.-ú beépítésre nem szánt telek - 17242 hrsz.-ú út - a 17235/11 hrsz.-ú tervezett erdőterület által határolt területen belül található 17235/23 hrsz.-ú ingatlant érintően oly módon, hogy

- az ingatlanra rögzített „Telek zöldfelületként fenntartandó része” szabályozási elem helye és mérete módosul, valamint
- egy új kódszámú Gá-Ny építési övezet kerül rögzítésre, mely a szabályozási határértékek közül a zöldfelület legkisebb mértékét 25 %- ban fogja rögzíteni.

2./ A településrendezési eszközök 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 eszközök módosítására vonatkozó főépítész feljegyzést a melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítészt, hogy

- a) az 1./ pont szerinti döntésről a Célmegvalósítót tájékoztassa, valamint
- b) a településrendezési eszközök módosítását készítse elő és az egyeztetési eljárást az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) igénybevételevel folytassa le.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2024. március 21.

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 a Red Objektum Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8200 Veszprém, Pápai út 36., képviseli: Fazekas Zsolt ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Debrecen, Balmazújvárosi út - Tócsó-csatorna - 17240/21 hrsz.-ú beépítésre nem szánt telek - 17242 hrsz.-ú út - a 17235/11 hrsz.-ú tervezett erdőterület által határolt területen belül a 17235/23 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletének 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, 2024. március 21.

Gábor István
főépítész