

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával összefüggő együttes döntések meghozatala a Debrecen, keleti közlekedési folyosó területére és az Acsádi út menti ingatlanokat érintő lakóterületre vonatkozóan, valamint településrendezési szerződés megkötése a Debrecen, Acsádi út menti ingatlanokat érintő lakóterületre
Iktatószám:	
	TERV-6954/2024
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Sass Ádám Lehel, Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.01.18
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	<a href="#">Eloterjesztes_melleklete</a>
	<a href="#">I. hatarozati_javaslat_melleklete</a>
	<a href="#">II. hatarozati_javaslat_melleklete</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

Jelen előterjesztés a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat (a továbbiakban: TSZT) és a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását megalapozó, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése szerinti együttes döntések meghozatalára, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § - a szerinti településrendezési szerződés megkötésére irányul, melyet az alábbiak indokolnak:

- a) a Debrecen, keleti közlekedési folyosó Kassai út – Sámsoni út és Sámsoni út - Acsádi út közötti szakaszai nyomvonalának – Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) által – tervezett módosítása,
- b) az Acsádimegyes Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 4-6. Fsz. 41., képviseli: Sári Károly ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) történő településrendezési szerződés megkötése a debreceni 02334/32, 02334/34, 02334/35, 02334/37, 02334/40, 02334/41, 02334/51, 02334/36, 02334/38 hrsz.-ú ingatlanokat érintően, melyek tekintetében a Célmegvalósító által benyújtott telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: Tanulmányterv) a Közgyűlés a 244/2023. (XI. 30.) határozattal fogadta el.

### I.

#### A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei

A településrendezési eszközök tervezett módosításainak célja

- a) a Debrecen, keleti közlekedési folyosó Kassai út (4. sz. főút) - Sámsoni út (471. sz. főút) és Acsádi út (4908 sz. út) közötti szakaszának nyomvonal korrekciója, végleges nyomvonalának kiválasztása és területigényének szabályozási terven való rögzítése a környezeti érdekek és a helyi adottságok figyelembe vételével, valamint
- b) az Acsádi út mentén található telkek igénybevitelével a kertvárosias lakóterületi (családi házas beépítés) szabályozás helyett kisvárosias lakóterület rögzítése a Közgyűlés által már elfogadott Tanulmánytervnek megfelelően.

Jelen esetben **olyan jellegű beavatkozásokról van szó, mely a hatályos településrendezési eszközök közül mind a TSZT, mind a HÉSZ módosítását igényli.**

#### TSZT módosítás

- a) A Debrecen, keleti közlekedési folyosó Kassai út – Sámsoni út és Acsádi út közötti szakaszainak nyomvonal - korrekciójából eredően (a jelenlegi nyomvonal délkeleti irányba történő eltolása) a **közúti közlekedési terület (KÖu)** és a **kertvárosias lakóterület (Lke)** területi kiterjedése és lehatárolása változik.
- b) A lakóterület-fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a 02334/32, 02334/34, 02334/35, 02334/37, 02334/40, 02334/41, 02334/51, 02334/36, 02334/38 hrsz.-ú földrészletek vonatkozásában a **hatályos területfelhasználást kertvárosias lakóterületről (Lke) kisvárosias lakóterületre (Lk) szükséges módosítani.**

## HÉSZ módosítás

- a) A Debrecen, keleti közlekedési folyosó Kassai út – Sámsoni út és Acsádi út közötti szakaszainak nyomvonal - korrekciójából eredően a HÉSZ a TSZT-vel összhangban változik, a gyűjtő (elkerülő) út szabályozási szélességének megtartásával.
- b) A 02334/32, 02334/34, 02334/35, 02334/37, 02334/40, 02334/41, 02334/51, 02334/36, 02334/38 hrsz.-ú földrészleteket érintően a beépítésre szánt terület, laza kertvárosias lakóterület építési övezetét (Lke-L/32)
  - kisvárosias lakóterületre (Lk-K),
  - mellékúthálózat terület Kt-Kk övezetre, illetve
  - zöldterület és fásított köztér, Közkert terület Kt-Zkk/1 övezetreszükséges módosítani.

Az új, kisvárosias lakóterületbe tartozó építési övezet szabályozási határértékei az alábbiak:

- a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m<sup>2</sup>,
- a beépítési mód szabadonálló,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%,
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,5 m,
- a zöldfelület legkisebb mértéke 40 %,
- a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 1,6.

## II.

### A településrendezési eszközök módosításával és az ahhoz kapcsolódó véleményezési eljárás lefolytatásával összefüggő együttes döntés

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.

A fenti rendelkezés **a) pontja tekintetében** a Közgyűlésnek az előterjesztés I-II. pontjában rögzítettekre figyelemmel meg kell hoznia a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos együttes döntést a határozati javaslatokban 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 előterjesztésben sem az a) jelű módosítás, sem a b) jelű módosítás tekintetében **nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.**

### II/3.

A fenti rendelkezés **c) pontjában** foglaltakra figyelemmel, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról is döntenie kell a Közgyűlésnek.

A jelen előterjesztésben rögzített

- a) jelű módosítás esetében, mint szerkezeti jelentőségű főúthálózati elem korrekciójának okán **indokolt a kiemelt fejlesztési döntés meghozatala,**
- b) jelű módosítás esetében **nem indokolt a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás.**

## II/4.

A fenti rendelkezés **d) pontja tekintetében** 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, 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 **TSZT-hez, és a HÉSZ-hez is készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész.** Tekintettel arra, hogy ezen dokumentumok **a jelen előterjesztésben meghatározott módosítási javaslathoz 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 településtervező **határozza meg a Korm. rendelet szabályai szerint a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

A főépítési feljegyzés az a) jelű módosítás esetében az I., a b) jelű módosítás esetében pedig a II. határozati javaslat mellékletét képezi.

## III.

### 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 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

- 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.

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 kötelezettségéről**.

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 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 (mely eljárásnak része lehet a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása is) és lefolytatja.

Az Önkormányzat nevében a szerződést aláíró polgármester nem vállalhat kötelezettséget arra, 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 következően az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terhel(het)i.

A településrendezési szerződéstervezet tartalmazza, hogy az ingatlan tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonukban álló ingatlan vagy telekalakítást követően a kialakuló ingatlan elidegenítése esetén – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti tájékoztatási kötelezettségük részeként – a vevőt tájékoztatják az ingatlanukat érintő településrendezési szerződésben foglaltak tartalmáról, és azt a megkötendő jogügylet részévé teszik.

**A Célmegvalósító az Önkormányzat részére átadta a szerződéskötés feltételeként az érintett ingatlanok tulajdonosainak külön okiratba foglalt azon nyilatkozatát, amelyben hozzájárultak**

**ahhoz, hogy a Célmegvalósító az ingatlanait – telepítési tanulmányterv szerint – érintő településrendezési szerződést kössenek, továbbá tudomásul vették, hogy a tulajdonukban lévő ingatlanokra a Célmegvalósító által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében 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 (III.A.4.3 - 4.5. pontok), amelyek alapján az Önkormányzatot ilyen címen kötelezettség nem terhelheti.

A Célmegvalósító infrastruktúra- és közműfejlesztés vonatkozásában meghatározott feladatait, kötelmeit, s azok megvalósításának időbeli ütemezését a szerződés 4.7 és 4.8. pontjai tartalmazzák.

#### **IV.**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Korm. rendelet 2023. július 1-jei módosításával a 78. § (1) bekezdés b) pontja alapján - figyelemmel a 78/D. § (1) bekezdésben foglaltakra - az Önkormányzat Közgyűlésének előzetesen arról is döntenie kell, hogy választása szerint a településrendezési eszköz módosítására indított egyeztetési eljárás tekintetében a Korm. rendelet VIII. és IX. Fejezetének eljárási rendelkezéseit vagy a 78/D. § eljárási rendelkezéseit alkalmazza-e. E döntés lényege, hogy az Önkormányzat az egyeztetési eljárást az *E-TÉR* vagy az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével folytatja le.

Javaslom, hogy a településképi eszközök módosítására irányuló egyeztetési eljárás az E-TÉR használatával történjen, tekintettel arra, hogy ezen elektronikus ügyintézésre alkalmas digitális felület használata az Önkormányzat rendelkezésére áll.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a hatályos településrendezési eszközök a [www.debreceen.hu](http://www.debreceen.hu) oldalon megtekinthetők.

**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) 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, 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja, 78. § (1) bekezdés b) pontja alapján

1./ módosítani kívánja 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, keleti közlekedési folyosó nyomvonal területigényével a Kassai út - Sámsoni út és Acsádi út közötti szakaszát érintően.

2./ A településrendezési eszközök 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az 1. / pontban megjelölt tervezéssel érintett területet.

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

5./ Felkéri a Főépítészt, hogy 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 minősített többséget igényel.**

Debrecen, 2024. január 18.

**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, 78. § (1) bekezdés b) pontja alapján

1./ módosítani kívánja 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 debreceni 02334/32, 02334/34, 02334/35, 02334/37, 02334/40, 02334/41, 02334/51, 02334/36, 02334/38 hrsz.-ú ingatlanokat érintően úgy, hogy a laza kertvárosias lakóterület építési övezet (Lke-L32) helyett

- a) új, kisvárosias lakóterület építési övezetbe tartozó építési övezet,
- b) mellékúthálózat terület övezet (Kt-Kk),
- c) zöldterület és fásított köztér, Közkert terület (Kt-Zkk/1)

kerüljön rögzítésre az Acsádimegygyes Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 4-6. Fsz. 41., képviseli: Sári Károly ügyvezető), mint Célmegvalósító által kezdeményezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében.

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 tervezési területet.

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) igénybevételeével folytassa le.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2024. január 18.

**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, figyelemmel a 244/2023. (XI.30.) határozatra

1./ településrendezési szerződést köt az Acsádimegyes Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 4-6. Fsz. 41., képviseli: Sári Károly ügyvezető), mint Célmegvalósítóval a Debrecen, 02334/32, 02334/34, 02334/35, 02334/37, 02334/40, 02334/41, 02334/51, 02334/36, 02334/38 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és a 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, 2024. január 18.

**Gábor István**  
főépítész