

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó döntések meghozatala a Debrecen, Gizella u. 4/b. szám alatti ingatlan vonatkozásában
Iktatószám:	
	TERV-35613/2024
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Sass Ádám Lehel
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.08.22
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Az eloterjesztes 1. melleklete
	Az eloterjesztes 2. melleklete
	Az eloterjesztes 3. melleklete Telepulesrendezesi szerzodes.JTCS
	I. hatarozati javaslat melleklete Gizella utca TT
	II. hatarozati javaslat melleklete

Tisztelt Közgyűlés!

I. Telepítési tanulmányterv

A JTCS Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1036 Budapest, Lajos u. 93-99. H. ép. 3. em. 5. a., képviseli: Tóth Csaba ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen, Gizella u. 4/b. szám alatti, **11224/3 hrsz.-ú ingatlanra (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet.**

A módosítás célja a Célmegvalósító fejlesztési elképzeléseinek – rehabilitációs és sport funkció bővítésének – megvalósításához szükséges szabályozás biztosítása, annak településrendezési eszközökben történő rögzítése.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan tényleges, az elmúlt évtizedben történt funkcionális átalakulása okán a jelenlegi általános gazdasági építési övezet és annak szabályozási határértékei már nem felelnek meg a Célmegvalósító általi elsődlegesen rehabilitációs és sport célú hasznosításnak, használatnak valamint az időközben már megvalósított, illetve a tervezett további fejlesztéseknek, ezért az Ingatlant érintően az építési övezet módosítása szükséges „vegyes, jellemzően szabadonálló beépítésű intézmény területre (Vi-Sz).

Fentieknél megfelelően a településrendezési eszközök módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv a meglévő területhasználathoz, beépítettséghez jobban illeszkedő területfelhasználás és szabályozás, illetve takarékos területhasználat figyelembe vételével került kidolgozásra, mellyel az Ingatlanon a meglévő épületállomány megtartható, átalakítható, fejleszthető. Emellett a módosítással lehetőség nyílik az Ingatlanon megvalósított új csarnok épület hasznosítására, a már meglévő épületállomány rendeltetésének módosítására, valamint a Célmegvalósító távlati ingatlanfejlesztése keretében a telephely funkciójának akár teljes megváltoztatására, átalakítására is.

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 megalkotásához 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 a Lengyel Építész Műterem Korlátolt Felelősségű Társaság**

(székhelye: 4027 Debrecen, Egyetem sgt. 21. 1/2.. képviseli: Lengyel István ügyvezető, Lengyelné Mucska Ildikó településtervező) **készítette el.**

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 a Szerkezeti terv 1.1. Területfelhasználás tervlapján rögzített általános gazdasági terület (Gá) területfelhasználást a telektömbön belül az Ingatlantól nyugatra levő ingatlanokkal azonos vegyes intézményi terület területfelhasználásra (Vi) szükséges módosítani.

b) HÉSZ módosítás

A TSZT módosítással összhangban az érintett Ingatlanon jelenleg rögzített általános gazdasági terület, Gá-D/10 építési övezet helyett vegyes, jellemzően szabadonálló beépítésű intézmény terület, Vi-Sz/29 építési övezet kerül rögzítésre, mely kapcsán a HÉSZ 1.1. jellemzően beépítésre szánt területek mellékletének C4-D2 és D4-A2 tervlapjainak módosítása is szükségessé válik.

A Vi-Sz/29 építési övezet szabályozási határértékei az alábbiak:

- a kialakítható telek legkisebb területe 2000 m²,
- a beépítési mód szabadonálló,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 80 %,
- a megengedett épületmagasság mértéke 9,5 méter,
- a zöldfelület legkisebb mértéke 10 %,
- a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 1,00.

A HÉSZ 78. § (11) bekezdése – figyelemmel a telektömbre vonatkozó egyéb (Vi-Sz/12) előírásokkal való összhangra – az alábbiak szerint módosul:

„(11) A Vi-Sz/29 építési övezet területén a telkek KÖu övezettel határos homlokvonalától mért 20 méteres távolságban lakó rendeltetés nem helyezhető el. A Gizella utca - Galamb utca - Karabély utca - Rigó utca által határolt telektömbben a Vi-Sz/29 építési övezet területén lakó rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.”

A javaslat a Gá-D/10 építési övezet szabályozási határértékeihez képest +40 %-os beépíthetőség növelést és -30 %-os zöldfelület csökkentést jelent, mely szabályozási határértékek a meglévő és kialakult, azaz a jelenlegi állapotnak megfeleltethetők.

Az I. határozati javaslat mellékletét képező telepítési tanulmányterv véglegesített, **hiánytalan** példányát a Célmegvalósító az érintett területre vonatkozóan 2024. július 11. 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. pontjában rögzítettekre figyelemmel meg kell hoznia a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos együttes döntést 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 településterv, valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, és a településtervet **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 főépítési 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 tulajdonosainak külön okiratba foglalt azon nyilatkozatát, amelyben hozzájárultak ahhoz, hogy a Célmegvalósító az Ingatlanát - telepítési tanulmányterv szerint - érintő

településrendezési szerződést kössön, továbbá tudomásul vette, hogy a tulajdonukban 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.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a hatályos településrendezési eszközök a www.debrecen.hu oldalon megtekinthetők.

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 JTCS Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1036 Budapest, Lajos u. 93-99. H. ép. 3. em. 5. a., képviseli: Tóth Csaba ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Debrecen, Gizella utca – Galamb utca – Karabély utca – Rigó utca által határolt területen belül található 11224/3 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2024. augusztus 22.

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 JTCS Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1036 Budapest, Lajos u. 93-99. H. ép. 3. em. 5. a., képviseli: Tóth Csaba 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, Gizella utca – Galamb utca – Karabély utca – Rigó utca által határolt területen belül található 11224/3 hrsz.-ú ingatlant érintően oly módon, hogy az általános gazdasági terület (Gá) területfelhasználás vegyes intézményi terület területfelhasználásra, a jellemzően lakóterületek szomszédságában lévő általános gazdasági terület építési övezete vegyes, jellemzően szabadonálló beépítésű intézmény terület építési övezetre módosul és a Vi-Sz/29 építési övezeti jel és előírásai kerülnek rögzítésre.

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 az 1./ pontban meghatározottakra vonatkozóan a településrendezési eszközök teljes eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal
Felelős: a főépítész

6./ Felkéri a főépítészt, hogy az 1./ pont szerinti döntésről a Célmegvalósítót tájékoztassa.

Határidő: azonnal
Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2024. augusztus 22.

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 JTCS Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1036 Budapest, Lajos u. 93-99. H. ép. 3. em. 5. a., képviseli: Tóth Csaba ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Debrecen, Gizella utca – Galamb utca – Karabély utca – Rigó utca által határolt területen belül található 11224/3 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. augusztus 22.

Gábor István
főépítész