

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a Debrecen, Platán utca és Meszesi utca menti területet érintő módosításával összefüggő együttes döntések meghozatala
Iktatószám:	
	TERV-119428/2022
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Községi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.12.08
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	I. határozati javaslat 1. melléklete
	I. határozati javaslat 2. melléklete
	II. határozati javaslat 1. melléklete
	II. határozati javaslat 2. melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Kőszegi Dániel (4032 Debrecen, Andaházi utca 10., a továbbiakban: Célmegvalósító1) telepítési tanulmánytervet nyújtott be a Debrecen-Józsa, Meszesi utca – 54319 hrsz.-ú magánút – Kismeszesi utca – 099/96 hrsz.-ú gyümölcsös – 099/97 hrsz.-ú gyümölcsös – 099/101 hrsz.-ú magánút – 099/103 hrsz.-ú erdő – 099/127 hrsz.-ú mezőgazdasági terület által határolt területrésze, valamint az 54323 és 54320 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítására. A Platán utcai területtől délre, a **Meszesi utca** keleti oldalán lévő kertségben szintén lakóterület kialakítása a cél, a településrész növekvő lakásigényének kielégítésére lehetővé téve egyben egy viszonylag zárt lakóközösség kialakítását. A korábbi mezőgazdasági funkció fenntartása a tulajdonos számára nem megfelelő. A terület adottságait tekintve (a Meszesi utca túloldalán meglévő lakóterületek) új lakóterület kijelölésére hasznosítható.

A telepítési tanulmánytervet a Közgyűlés a 116/2021. (XI. 25.) határozatával elfogadta, majd az 5/2022. (I. 27.) határozattal döntött arról, hogy a Célmegvalósító1-gyel településrendezési szerződést köt.

2022-ben a Célmegvalósító1 módosítási szándékát fejezte ki a korábban elfogadott telepítési tanulmánytervben foglalt beépítési intenzitás növelésével kapcsolatosan, így új telepítési tanulmánytervet készíttetett. A módosítási szándékától később elállt és az eredetileg benyújtott és a Közgyűlés által elfogadott tanulmánytervnek megfelelően kívánja előkészíteni a településrendezési eszközök módosítását.

II.

A 4225 Debrecen, Hegy utca 5/B. szám alatti polgári jogi társaság (képviseli: Varga Szabolcs képviselő, a továbbiakban: Célmegvalósító2) telepítési tanulmánytervet nyújtott be a Debrecen-Józsa, 0116/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt erdőterület – Kiserdő utca – Platán utca által határolt területrésze, valamint a 01608/3 és 01658/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítására az alábbi célok elérése érdekében.

Debrecen külterületén, Debrecen-Józsa határában a Platán utca keleti oldalán lévő erdőterületben beépítésre szánt – ezen belül lakó – terület kialakítása a cél, amely az értékesíthető lakótelkek számának növelését célozva a településrész növekvő lakásigényének kielégítését szolgálja. A lakóterület fejlesztéssel érintett terület jelenleg erdőterületi besorolású, de a valóságban egy nem beerdősített, beépítetlen terület, amelynek a közművekkel való ellátása és a gépjárművel való megközelítése a már kialakult Platán utcáról biztosítható. A szomszédos, már beépített területekhez csatlakozva a településképi megjelenésben sem új elemként jelenne meg.

A telepítési tanulmánytervet a Közgyűlés az 56/2022. (V. 26.) határozatával elfogadta, majd a 137/2022. (VII. 20.) határozattal döntött arról, hogy a Célmegvalósító2-vel településrendezési szerződést köt.

III.

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

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78. § (1) bekezdése szerint a településszerkezeti terv, 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 az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény ben (a továbbiakban: Étv) 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.

Ezen rendelkezés **a) pontjában** foglaltakra figyelemmel a Közgyűlésnek meg kell hoznia a településrendezési eszközök módosítását elhatározó döntését a határozati javaslatokban foglaltak szerint.

A településrendezési eszközök módosítása során az I. és II. pontban foglalt területek lakóterületként történő rögzítése érdekében **új beépítésre szánt terület kijelölése válik szükségessé**, ebből adódóan a Korm. rendelet hivatkozott rendelkezésének **b) pontjára** figyelemmel az **Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása szükséges**.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja szerint „*új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet (...).*”

Az I. pontban foglaltak esetében a biológiai aktivitásérték pótlása a debreceni 01608/3 hrsz.-ú, illetve a 01658/2 hrsz.-ú földrészleteken csereerdősítéssel valósul meg, mellyel a jogszabályi megfelelés biztosított.

A II. pontban foglaltak esetében a biológiai aktivitásérték pótlása az 54323 és 54320 hrsz.-ú földrészleteken történik meg, mellyel a jogszabályi megfelelés szintén biztosítottá válik.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés d) pontja értelmében *a termőföld igénybevételeével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki (...).*”

Az I. pontban foglalt fejlesztés esetében az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érint átlagosnál jobb minőségű szántóterületet.

A II. pontban foglaltak szerinti új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatosan a fejlesztéssel érintett ingatlanok művelési ágból való kivonása megtörtént, így a településrendezési eszközök módosítása során Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 1.4 Védelem, korlátozás, kötelezettség tervlapjai is módosításra kerülnek.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerint „*a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.*”

Fentiekhez kapcsolódóan tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az I. és a II. pont esetében az új beépítésre szánt terület növelését célzó fejlesztési döntés meghozataláról szóló 131/2022. (VII. 20.) határozattal már döntött arról, hogy Debrecen Megyei Jogú Város beépítésre szánt területét kertvárosias lakóterületfejlesztés céljára növelni kívánja, tekintettel arra, hogy Debrecen-Józsa területén nincs erre a célra megfelelő, már kijelölt beépítésre szánt terület. Figyelemmel arra, hogy a Korm. rendelet tételesen meghatározza a településtervezési módosítása esetén együttesen meghozandó döntés tartalmi elemeit, az említett határozat hatályon kívül helyezése és azonos tartalommal új döntés meghozatala szükséges.

A településrendezési eszközök módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait **a Korm. rendelet** tartalmazza. A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a településtervezet, valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, és a településtervezet **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) bekezdése szerint **a hét éven belül készült korábbi**

a) **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat** - ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is - a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és

b) **a településtervezet módosításához**, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által **készített telepítési tanulmányterv felhasználható a településtervezet készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében - figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak telepítési összefüggéseire - aktualizálni kell.**

Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított **településszerkezeti tervéhez és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelethez 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, **azonban az I. és II. pontban foglalt módosításokkal összefüggő aktualizálásuk indokolt.**

A Célmegvalósító1 és Célmegvalósító2 által benyújtott telepítési tanulmánytervek aktualizálása nem szükséges.

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 a Korm. rendelet szabályai szerint a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

Az I. pontban foglalt módosításokkal kapcsolatosan a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit az I. határozati javaslat 2. melléklete, míg a II. pontban foglalt módosítások esetében a II. határozati javaslat 2. melléklete határozza meg.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy 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 7.§ (3) bekezdése, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5), (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése alapján, figyelemmel a 116/2021. (XI. 25.) határozatra és az 5/2022. (I. 27.) határozatra

1./ hatályon kívül helyezi az új beépítésre szánt terület növelését célzó fejlesztési döntés meghozataláról szóló 131/2022. (VII. 20.) határozatot.

2./ 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-Józsa, Meszesi utca – 54319 hrsz.-ú magánút – Kismeszesi utca – 099/96 hrsz.-ú gyümölcsös – 099/97 hrsz.-ú gyümölcsös – 099/101 hrsz.-ú magánút – 099/103 hrsz.-ú erdő – 099/127 hrsz.-ú mezőgazdasági terület által határolt területrésze, valamint az 54323 és 54320 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan Kőszegi Dániel (4032 Debrecen, Andaházi utca 10.), mint Célmegvalósító kezdeményezésére.

3./ Debrecen Megyei Jogú Város beépítésre szánt területét kertvárosias lakóterületfejlesztés céljára növelni kívánja az 1. [mellékletben](#) jelölt területlehatárolás szerint kertvárosias lakóterülettel, tekintettel arra, hogy a Debrecen-Józsa területén nincs erre a célra megfelelő, már kijelölt beépítésre szánt terület.

4./ Jóváhagyja a 2./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a 2. melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítészt, hogy a 4./ pont szerinti döntésről a Célmegvalósítót tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2022. december 8.

Gábor István
főépítész

II. 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 7.§ (3) bekezdése, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5), (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése alapján, figyelemmel az 56/2022. (V. 26.) határozatra és a 137/2022. (VII. 20.) határozatra

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-Józsa, 0116/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt erdőterület – Kiserdő utca – Platán utca által határolt területrésze, valamint a 01608/3 és 01658/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan Varga Szabolcs, a 4225 Debrecen, Hegy utca 5/B. szám alatti polgári jogi társaság képviselője, mint Célmegvalósító kezdeményezésére.

2./ Debrecen Megyei Jogú Város beépítésre szánt területét kertvárosias lakóterületfejlesztés céljára növelni kívánja az 1. [mellékletben](#) jelölt területlehatárolás szerint kertvárosias lakóterülettel, tekintettel arra, hogy a Debrecen-Józsa területrészen nincs erre a célra megfelelő, már kijelölt beépítésre szánt terület.

3./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a 2. melléklet szerint.

4./ Felkéri a főépítészt, hogy a 3./ pont szerinti döntésről a Célmegvalósítót tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2022. december 8.

Gábor István
főépítész