

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	A Debrecen, Piac utca 57-61. szám alatti ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása
Iktatószám:	
	TERV-247616/2023
Ügyintéző:	
	Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Dr. Barcsa Lajos alpolgármester, Sziki Gyula, a Főépítészeti Iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. augusztus 23.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Hajduné Dr. Csomós Andrea
Mellékletek:	
	<a href="#">Az előterjesztés melléklete</a> <a href="#">A határozati javaslat melléklete</a>

**Tisztelt Közgyűlés!**

## **I.**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdésének 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 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.

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 **INDOTEK Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1148 Budapest, Kerepesi út 52., képviseli: Jellinek Dániel vezérigazgató, a továbbiakban: Célmegvalósító) 2023. július 26. napján a Debrecen, Piac utca 57-61. szám alatti ingatlant (hrsz.: 9162) érintően **településrendezési eszköz módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet**, melyet a Célmegvalósító megbízásából az BFVT Kft. (székhelye: 1052 Budapest, Városház utca 9-11., képviseli: Albrecht Ute ügyvezető, településtervező: András István) készített el.

A módosítással – mely a hatályos településrendezési eszközök közül kizárólag Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: HÉSZ) érinti – a Debrecen, 9162 hrsz.-ú ingatlan érintett.

**A módosítás célja** az érintett városközpont területfelhasználású területen már meglévő beépítésekhez illeszthető szabályozás kialakítása a Vt-Vk/18 jelű építési övezetben, mely során:

- A beépítettség mértékére vonatkozó szabályozási határérték a telek átmenő jellege esetén („az övezeti szabályozási határérték legfeljebb 20 százalékponttal növelhető, de az így megnövelt beépítettség mértéke nem haladhatja meg, sem az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti határértéket, sem a 80 %-ot”) a projekt megvalósítása szempontjából megfelelő, módosítást nem igényel.
- A terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó („a H oszlopban meghatározott építési övezeti szabályozási határérték a megnövelt beépítettség és a D oszlopban meghatározott beépítettség mértékének arányában, de legfeljebb 50 %-kal növelhető”) értékének újbóli meghatározása szükséges az alábbiak szerint:
  - a javasolt új szorzó 2,4-es, amely mellett 3,6-os kedvezményes szintterületi mutató alkalmazható, ezt azonban csak vegyes funkció-összetétel esetén lehet igénybe venni,
  - csak lakások létesítése esetén a hatályos 2,25-ös szorzó mellett a 3,375-ös szintterületi mutató alkalmazható (belső tágasabb terek kialakítása szükséges, amely komfortosabb életteret biztosít).
- Az épületmagasság legnagyobb mértéke 19,5 méterben kerül rögzítésre, ebben az esetben az épület legmagasabb pontja elérheti a 20 métert.
- A zöldfelület javasolt legkisebb mértéke 20 %-ra növekszik.

A javaslat alapján a módosítással érintett területen belül a jelenlegi Vt-Vk/18 építési övezet szabályozási határértékei az említett ingatlanra az alábbiak szerint alakulnak:

- az alkalmazható beépítési mód zártosított (nem változik),
- a kialakítható telek legkisebb területe 1100 m<sup>2</sup> (nem változik),
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 70 % (nem változik),
- az előírt zöldfelület legkisebb mértéke 10 %-ról 20 %-ra növekszik,
- az épületmagasság legnagyobb mértéke 12,5 méterről 19,5 méterre növekszik,
- a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 2,25 értékről 2,4 értékre növekszik azzal, hogy csak lakó és kereskedelmi rendeltetéssel történő fejlesztés esetén 2,25-ös szorzó alkalmazható.

A fejlesztés feltételeként a Szabályozási Tervben jelzett közterületet kell kialakítani a 9162 hrsz.-ú ingatlan nyugati oldalán, valamint a telekre való bejutás feltételeit biztosítani kell a Miklós utcai - a tömbbelsőbe való bejutást biztosító közforgalmú - kapuáthajtó lehetőség szerinti átépítésével.

Javasolom továbbá a HÉSZ 9. § (5) bekezdésének kiegészítését egy f) ponttal – annak érdekében, hogy a Vt-Vk/18 építési övezet rendeltetésszerű parkolásának részben más telken történő biztosítása megvalósulhasson – az alábbiak szerint:

*[(5) Új építés vagy bővítés esetén az építési telek határától mért 300 méter gyaloglási távolságon belüli más telken is biztosítható a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépkocsi elhelyezés a tulajdonszerzés köztelmével, amennyiben az alábbi korlátozások valamelyike fennáll az építési telek vonatkozásában:]*

*„f) A Vt-Vk/18 építési övezet beépítése legfeljebb 50%-ának mértékéig.”*

**Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, 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 INDOTEK Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1148 Budapest, Kerepesi út 52., képviseli: Jellinek Dániel vezérigazgató), mint Célmegvalósító által a Debrecen, Piac utca 57-61. szám alatti ingatlanra (hrs.: 9162) 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. szeptemberi ülése

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2023. augusztus 24.

**Gábor István**  
*főépítész*