

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Településrendezési szerződés megkötése Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a Debrecen, Meszesi utca – Kismeszesi utca közötti területet érintő módosítására
Iktatószám:	
	TERV-66851/2022
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Községiülés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.01.20
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	<a href="#">Előterjesztés 1 melléklet</a>
	<a href="#">Előterjesztés 2 melléklet</a>
	<a href="#">Előterjesztés 3 melléklet</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.

### **II.**

Köszegi Dániel (4032 Debrecen, Andaházi utca 10., a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen, 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 területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet.

A Célmegvalósító által készített telepítési tanulmánytervben bemutatásra került a tervezett építési beruházás és annak az épített és természeti környezettel való viszonya. **A telepítési tanulmánytervet a Közgyűlés a 116/2021. (XI.25.) határozattal elfogadta.**

### **III.**

#### **A módosítással érintett ingatlanok**

A Debrecen, 54320, 54323, 54326, 099/43, 099/45, 099/46, 099/94, 099/95, 099/114, 099/115, 099/116, 099/117, 099/134, 099/136 hrsz.-ú ingatlanok, melyeken a Célmegvalósító a tervezett lakóterület fejlesztését és kiszolgálását kívánja megvalósítani.

#### **A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei**

Debrecen külterületén, Debrecen-Józsa határában a Meszesi utca keleti oldalán lévő kertségben beépítésre szánt lakóterület kialakítása a cél, amely kiszolgálhatja a településrész növekvő lakásigényét és egyben lehetővé teszi 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, mely a területtel szomszédos, már beépített területekhez csatlakozva a természeti és táji megjelenésben sem új elemként jelenne meg.

Jelen esetben olyan mértékű módosításról van szó, mely a hatályos településrendezési eszközök közül 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 rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását igényli.

A településszerkezetet érintő változások tekintetében az **általános mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterület területfelhasználásba történő módosítás szükséges**, mely során Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjára, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

18. § (5)–(9) bekezdésére és 9. mellékletére figyelemmel **a kieső biológiai aktivitásérték pótlásáról gondoskodni kell.**

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (a továbbiakban: OTvT) 12. § (3) bekezdése szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

**A biológiai aktivitásérték pótlását a fentiek figyelembevételével a tervezési területen belül, az 54323 és 54320 hrsz.-ú földrészleteken kívánja megvalósítani a Célmegvalósító.**

A HÉSZ-t érintő változások tekintetében a telepítési tanulmányterv a módosítással érintett területen belül **Józsai kertvárosias lakóterület építési övezetet jelöl ki, Lke-J/6 építési övezeti jellel.**

Az Lke-J/6 építési övezet szerint

- az alkalmazható beépítési mód oldalhatáron álló,
- a megengedett kialakítható legkisebb telek területe 900 m<sup>2</sup>,
- a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30 %,
- az előírt zöldfelületi fedettség min. 50 %,
- a megengedett épületmagasság 4,5 méter.

#### IV.

**A településrendezési szerződésre vonatkozó szabályozás ismertetése:**

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:
  - előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy
  - 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 kötelezettségről.**

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 3. mellékletét képező településrendezési szerződés tervezete.

A településrendezés alapjául szolgáló településrendezési eszközök módosításáról szóló tervdokumentáció elkészítése 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 illetnek meg, illetve terhelnek.

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.

**A Célmegvalósító már beszerezte és a Főépítési Irodára becsatolta a módosítással érintett ingatlanok tulajdonosainak külön okiratban foglalt azon nyilatkozatait, amelyben hozzájárultak ahhoz, hogy a Célmegvalósító az ingatlanaikat – telepítési tanulmányterv szerint – érintő településrendezési szerződést kössön, továbbá tudomásul vették, hogy a tulajdonukban lévő ingatlanra a Célmegvalósító által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye a Célmegvalósító költségére feljegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.** Ezen tartalmú nyilatkozatot a Célmegvalósító a saját tulajdonú ingatlanai tekintetében is becsatolta.

A szerződésben kötelezettséget vállal a Célmegvalósító arra, hogy a szabályozás módosításával egyidejűleg gondoskodik a biológiai aktivitásérték pótlásáról, amelyet az 54323 és 54320 hrsz.-ú földrészleteken hajt végre.

A szerződés tartalmazza a településrendezési eszközök módosításával esetlegesen keletkező kisajátítási vagy korlátozási kártalanítási kötelezettség teljesítésével kapcsolatos azon rendelkezéseket, biztosítékokat (II.A.2.10 és 11., valamint II.B.3.3. és 3.4. pontok), amelyek alapján az Önkormányzatot ilyen címen kötelezettség nem terhelheti.

## V.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjától.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat tv.) 46. § (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem

foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

**Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslat elfogadására.**

### **H a t á r o z a t i   j a v a s l a t**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI.5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a főépítész előterjesztésére az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) bekezdése alapján

1./ településrendezési szerződést köt Kőszegi Dániellel (4032 Debrecen, Andaházi utca 10.), mint Célmegvalósítóval a Debrecen, 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 területre vonatkozóan Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII.28.) PM határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 37/2020. (XII.28.) önkormányzati rendeletnek a 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 polgármester a településrendezési szerződés aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a polgármester

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

Debrecen, 2022. január 20.

**Gábor István**  
*főépítész*