

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Településrendezési szerződés kötése Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a Debrecen, Platán utca menti területet érintő módosítására
Iktatószám:	
	TERV-119428/2022
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Szatmári Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Közigyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.07.13
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Havasi Bianka

Mellékletek:	
	<a href="#">előterjesztés 1.melléklete.szerkezeti terv kivonat</a>
	<a href="#">előterjesztés 2.melléklete.szabályozási terv kivonat</a>
	<a href="#">előterjesztés 3.melléklete.szerződéstervezet</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.

Varga Szabolcs (4225 Debrecen, Hegy utca 5/B., mint az érintett ingatlanok tulajdonosi közössége által polgári jogi szerződéssel létrehozott polgári jogi társaság tagjai, azaz Célmegvalósítók képviselője) a Debrecen-Józsa, 0116/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt erdőterület – Kiserdő utca – Platán utca által határolt területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet.

A Célmegvalósítók által készített telepítési tanulmánytervben bemutatásra került a tervezett építési beruházás és annak az épített és természeti környezettel való viszonya. **A telepítési tanulmánytervet a Közgyűlés az 56/2022. (V. 26.) határozattal elfogadta.**

### III.

#### A módosítással érintett ingatlanok

A Debrecen, 0121/1, 0121/2, 0121/3, 0121/4, 0121/5, 0121/6, 0121/7, 0121/8, 0121/9, 0121/10, 0121/11, 0121/12 hrsz.-ú ingatlanok, melyeken a Célmegvalósító a tervezett lakóterület fejlesztését és kiszolgálását kívánja megvalósítani, továbbá a 01608/3 hrsz.-ú és 01658/2 hrsz.-ú ingatlanok, amelyeken a kieső biológiai aktivitás értékek pótlása valósul meg.

#### A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei

Debrecen külterületén, Debrecen-Józsa határában a Platán utca keleti oldalán lévő erdőterületben beépítésre szánt lakóterület kialakítása a cél, amely a településrész növekvő lakásigényének kielégítését, szolgálhatja az értékesíthető lakótelkek számának növelése által. A lakóterület fejlesztéssel érintett területen a már kialakult Platán utcáról mind a közművek, mind a gépjárművel való megközelítés biztosítható. A szomszédos, már beépített területekhez csatlakozva a településképi megjelenésben sem új elemként jelenne meg.

A fejlesztési elképzelés indokolja a Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott településszerkezeti terve (továbbiakban: TSZT) és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítását, amely alapján szükségesek az alábbiak:

1. A településszerkezetet érintő változások alapján az erdőterületből 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 (a továbbiakban: 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 Debrecen 01608/3 hrsz.-ú, ill. a Debrecen 01658/2 hrsz.-ú földrészleteken csereerdősítéssel kívánják megvalósítani a Célmegvalósítók.

2. A módosítással érintett területen belül a javaslat Józsai kertvárosias lakóterület építési övezetet jelöl ki, Lke-J/17 építési övezeti jellel, melyben
  - az alkalmazható beépítési mód oldalhatáron álló,
  - a megengedett kialakítható legkisebb telek területe 600 m<sup>2</sup>,
  - a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30 %,
  - az előírt zöldfelületi fedettség min. 50 %,
  - a megengedett épületmagasság 4,5 méter,
  - a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 0,50.

A telepítési tanulmánytervben rögzített módosítási javaslat a város teljes közigazgatási területére elfogadott új településrendezési eszközök területfelhasználási és építési övezeti rendszerére alapozottan készült el.

#### 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 elkészíttetése a Célmegvalósítók kötelezettsége, mely alapján vállalják, hogy a Korm. rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervezőt vesznek igénybe. A Célmegvalósítók a szerződés szerint biztosítják, 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 Célmegvalósítók egyrészt megfizessék a tervkészítés költségeit, másrészt az általuk 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 Célmegvalósítók 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 Célmegvalósítók 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 Célmegvalósítók az Önkormányzat részére átadták a szerződéskötés feltételeként az érintett ingatlanok tulajdonosainak azon nyilatkozatait, amely alapján a településrendezési kötelezettség ténye a Célmegvalósítók költségére feljegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba.**

A szerződésben kötelezettséget vállalnak a Célmegvalósítók arra, hogy a szabályozás módosításával egyidejűleg gondoskodnak a **biológiai aktivitásérték pótlásáról, amelyet az 01608/3 és a 01658/2 hrsz.-ú földrészleteken** hajtanak végre.

E tekintetben vállalják, hogy az Önkormányzat részére átadják a szerződéskötés feltételeként ezen ingatlan tulajdonosainak/haszonélvezőinek/használóinak azon nyilatkozatát, amely alapján feltétel nélkül hozzájárulnak a tervezett - ingatlanaik igénybevételevel is járó - településrendezési eszközök módosításához.

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 az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjával.

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 körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Korm. rendelet 4. §-a értelmében a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testületének bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

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

### **Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

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

1./ településrendezési szerződést köt a 0121/1, 0121/2, 0121/3, 0121/4, 0121/5, 0121/6, 0121/7, 0121/8, 0121/9, 0121/10, 0121/11, 0121/12 hrsz.-ú ingatlanoknak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett - polgári jogi társaságot létrehozó - tulajdonosaival (képviselő: Varga Szabolcs, lakcím: 4225 Debrecen, Hegy utca 5/B.), mint Célmegvalósítókka a Debrecen-Józsa, 0116/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt erdőterület – Kiserdő utca – Platán utca által határolt területre, valamint a biológiai aktivitásérték pótlás biztosítására vonatkozóan a 01608/3 és a 01658/2 hrsz.-ú 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 Célmegvalósítókat 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, 2022. július 7.

**Gábor István**  
*főépítész*