

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	A Debrecen, Csapó utca – Burgundia utca – Blaháné utca – Liszt Ferenc utca által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása
Iktatószám:	
	TERV-/2023
Ügyintéző:	
	Sass Ádám Lehel
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. szeptember 19.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Hajduné Dr. Csomós Andrea

Mellékletek:	
	Az előterjesztés melléklete
	A határozati javaslat melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I.

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

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 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 terhelne.

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.

A DEXIUM Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4029 Debrecen, Csapó u. 30. 4. em., képviseli: Tutor Lóránt Tibor ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) 2023. szeptember 13. napján a Debrecen, Csapó utca –Burgundia utca – Blaháné utca – Liszt Ferenc utca által határolt területen belül a 8467, 8468, 8469, 8470, 8471/1 és 8476 hrsz-ú ingatlanokat érintően **településrendezési eszköz módosítására irányuló kérelemmel fordult az Önkormányzathoz és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet**, melyet a Célmegvalósító megbízásából az Uru-Plan Bt. (székhelye: 3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58., képviseli: Gergely Péter ügyvezető, településtervező) készített el.

A módosítással a hatályos településrendezési eszközök közül kizárólag a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) érintett.

A HÉSZ módosítással érintett ingatlanok Debrecen belterületének központi részén találhatóak. A módosítás elsődleges célja, hogy megteremtse – Debrecen belvárosának központjában – a Csapó utcán megépült Fórum I. Kereskedelmi és Kulturális Központ bővítéseként megvalósítani tervezett beruházás közlekedési feltárásának a szabályozási feltételeit, melyet a közlekedéstervező által elkészített közlekedési szakági alátámasztó munkarész alapoz meg. Erre figyelemmel került kidolgozásra a szabályozási javaslat.

A tárgyi módosítás lehetővé teszi a fejlesztési terület Blaháné utcai megközelítését biztosító közterületi területigény szabályozási terven – mellékúthálózati (Kt-Kk) elemként – történő rögzítését a 8476 hrsz.-ú ingatlant érintően. A 8471/1 és 8470 hrsz.-ú ingatlanok esetében telekhatár rendezésre tesz javaslatot a tanulmányterv.

Tájékoztatam a Tisztelt Közgyűlést, hogy a tárgyi telektömböt is érintően folyamatban van a Vt-Vk/37 építési övezet szabályozási határértékei közül a kialakítható telek legkisebb területének módosítása, mely során a jelenlegi 4000 m²-ről 1000 m²-re fog változni a szabályozási határérték.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és 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 a DEXIUM Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4029 Debrecen, Csapó u. 30. 4. em., képviseli: Tutor Lóránt Tibor ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító), mint Célmegvalósító által a Debrecen, Csapó utca –Burgundia utca – Blaháné utca – Liszt Ferenc utca által határolt területen belül a debreceni 8467, 8468, 8469, 8470, 8471/1 és 8476 hrsz.-ú ingatlanokra 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. októberi ülése

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2023. szeptember 21.

Gábor István
főépítész