

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával összefüggő együttes döntések meghozatala, településrendezési szerződés megkötése, valamint döntés a szabályozási vonal felülvizsgálatáról
Iktatószám:	
	-
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert Sass Ádám Lehel Nagyhaju Attila Szabó Zsófia Bagosiné Agócs Ildikó Kaskötő Zsolt
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Dr. Barcsa Lajos alpolgármester, Gábor István főépítész, Sziki Gyula a Főépítész iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Közigyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.02.15
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	<a href="#">I. Határozati javaslat melléklete: főépítész feljegyzés</a>
	<a href="#">II. Határozati javaslat melléklete: főépítész feljegyzés</a>
	<a href="#">III. Határozati javaslat melléklete: főépítész feljegyzés</a>
	<a href="#">Előterjesztés melléklete: településrendezési szerződés tervezete</a>

## **Tisztelt Közgyűlés!**

Jelen előterjesztés egyrészt több területet érintő együttes döntések és egy településrendezési szerződés megkötésére (A), valamint a szabályozási vonal felülvizsgálatával (B) összefüggő döntés meghozatalára irányul.

### **A. Együttes döntések**

Jelen előterjesztés elsősorban a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat (a továbbiakban: TSZT) és a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását megalapozó, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése szerinti együttes döntések meghozatalára, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § - a szerinti településrendezési szerződés megkötésére irányul, melyet az alábbiak indokolnak:

- a) a 0891/2 hrsz.-ú ingatlan, a valóságban a Debrecen-Bánk 72. szám alatti Ebrendészeti Telep fejlesztése,
- b) a Debrecen vegyes beépítésre szánt területein belül megvalósítható szálláshely típusok közül a pihenőház kategóriába sorolt munkásszállás rendeltetés elhelyezését tiltó előírás rögzítése a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X.28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1) 2024.02.17-től hatályos előírására figyelemmel,
- c) a MIXVILL Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhelye: 4002 Debrecen, Domokos Márton út 3., képviseli: Papp Sándor Miklós ügyvezető; a továbbiakban: Célmegvalósító) történő településrendezési szerződés megkötése a Debrecen, Külső Balmazújvárosi út - Balmazújvárosi út - Domokos Márton út - 0224/6 hrsz.-ú út - 0227 hrsz.-ú út által határolt területen belül a 0226/24, 0226/25, 0226/27, 0226/29, 0226/30, 0226/31, 0226/89 hrsz.-ú ingatlanokat érintően, melyek tekintetében a Célmegvalósító által benyújtott telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: Tanulmányterv) a Közgyűlés a 7/2024. (I. 25.) határozattal fogadta el.

### **A./I.**

#### **A településrendezési eszközök együttes döntést igénylő módosítási javaslatainak összefoglaló ismertetése, lényegi elemei**

- a) A több évtizede a 0891/2 hrsz.-ú ingatlanon, a valóságban a Debrecen-Bánk 72. szám alatti telken működő, városüzemeltetési feladatot ellátó Ebrendészeti Telep esetében a módosítás célja a további működéséhez szükséges fejlesztés lehetőségének megteremtése, mely a valóságban 5 db új kennel megépítést jelentené. Az ún. gyepmesteri feladatok ellátása az Önkormányzat jogszabályban rögzített kötelezettsége, melyet az Önkormányzat a Debreceni Közterület Felügyelet útján magas színvonalon lát el. Tekintettel a megnövekedett igényekre, szükségessé vált a telep fejlesztése, amelyet a hatályos szabályozási előírások már nem tesznek lehetővé. A telephely jelenlegi infrastruktúrája, felszereltsége és kialakult működési állapota helyhez kötötté teszi a jelenlegi funkciót, ezért indokolt a HÉSZ erdőterületen belül elhelyezhető építmények körére és bővítésére vonatkozó 117. § (3) bekezdésben és annak b) alpontjában foglalt előírásának módosítása az alábbiak szerint.

117. § (3) Az E övezet területén a 2003. július 1-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, statikailag állékony lakó, illetve idegenforgalmi, kiskereskedelmi, **városüzemeltetési**, szolgáltató, valamint mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül (...) mező - és erdőgazdasági, **illetve városüzemeltetési** tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> szintterülettel bővíthető. A bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre.

**A tervezett módosítás a TSZT-t nem érinti.**

- b) A HÉSZ készítésekor hatályos, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) a munkásszállást, mint önállóan elhelyezhető rendeltetést nem tartalmazta.

A hatályos OTÉK azonban lehetővé teszi a munkásszállás kialakítását nagyvárosias lakóterületen, **településközponti vegyes területén, intézményi vegyes területen**, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, egyéb ipari gazdasági területen és általános gazdasági területen.

A Korm. rendelet 2024. II. 17-től hatályos 1. számú melléklete a munkásszállást a pihenőházak körébe sorolja.

A HÉSZ 21.§ (9) bekezdés a) pontja szerint szállás és szállás jellegű rendeltetést tartalmazó épületek közül – eltérő rendelkezés hiányában –

- a) lakóterületeken kollégium, szálloda és panzió,
- b) vegyes területeken kollégium, szálloda, panzió és pihenőház,**
- c) különleges területeken kollégium, szálloda, panzió, kemping és üdülőház helyezhető el.

A jogszabály változásra tekintettel indokolt a HÉSZ 21. § (9) bekezdés b) pontjának módosítása úgy, hogy szállás és szállás jellegű rendeltetést tartalmazó épületek közül – eltérő rendelkezés hiányában – vegyes területeken kollégium, szálloda, panzió és **munkásszállásnak nem minősülő** pihenőház helyezhető el.

**A tervezett módosítás a TSZT-t nem érinti.**

- c) A módosítás célja a Célmegvalósító központi telephelyének kiépítéséhez szükséges szabályozás biztosítása, településrendezési eszközökben történő rögzítése, mely általános gazdasági területfelhasználás és Gá-Ny/8 építési övezet rögzítését jelenti. A módosítással lehetőség nyílik kereskedelmi szolgáltató, logisztikai rendeltetés kialakítására, valamint az ezen rendeltetést kiszolgáló - jellemzően az ott dolgozók ellátását biztosító (étkeztetés, képzés és egyéb szociális ellátás) - épületek elhelyezésére.

**Jelen esetben olyan jellegű beavatkozásokról van szó, mely mind a TSZT, mind a HÉSZ módosítását igényli.**

**A TSZT-t tekintve** a Célmegvalósító által tervezett telephelyfejlesztéshez kapcsolódóan az alábbi területfelhasználást érintő módosítások történnek meg:

- a 0226/24, 0226/25, 0226/27, 0226/29, 0226/30, 0226/31, 0226/89 hrsz.-ú ingatlanok telephelyfejlesztéssel érintett területeinek nagyterjedésű kereskedelmi célú terület (K-Ker) területfelhasználása általános gazdasági terület (Gá) területfelhasználásra módosul;
- a tervezett közterületalakításhoz kapcsolódóan a 0226/89 hrsz.-ú ingatlan érintett területrésze nagyterjedésű kereskedelmi célú terület (K-Ker) területfelhasználásról közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználásra változik;
- a 0226/89, 0226/84 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában a természetközeli terület (Tk) területfelhasználás a 0226/89 hrsz.-ú ingatlan esetében általános gazdasági terület (Gá)

területfelhasználásra módosul, míg a 0226/84 hrsz.-ú ingatlan területének egy része Közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználásra változik;

- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdésében foglalt előírás biztosításához kapcsolódóan a 0226/25, 0226/27, 0226/29, 0226/30, 0226/31 hrsz.-ú ingatlanok érintett területrésze esetében a nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület (K-Ker) területfelhasználás erdőterület (E) területfelhasználásra módosul.

**A HÉSZ-t tekintve** a rögzített szabályozási vonal, valamint a különleges nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület- K-Ker/6 építési övezete és a természetközeli terület- Tk övezete határának módosítása javasolt *Jellemzően lakóterületek szomszédságában és közúti főúthálózat területe mellett lévő általános gazdasági területek* tervezett (Gá-Ny/8) építési övezetre, valamint *Közúti közlekedési területek* (KÖu) övezetre, a TSZT-vel összhangban.

Az új Gá-Ny/8 építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékek a következők lennének:

- a kialakítható telek legkisebb területe: 4000 m<sup>2</sup>,
- a beépítésmód: szabadonálló,
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 60 %,
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 20 m,
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %,
- a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó: 1,50.

A tervezett módosítással összefüggésben az újonnan bevezetni kívánt Gá-Ny/8 építési övezet vonatkozásában a hatályos HÉSZ szöveges kiegészítése is szükségessé válik a Célmegvalósító által az ingatlanon folytatni kívánt tevékenységhez kapcsolódó raktározási és logisztikai rendeltetést tartalmazó épület elhelyezhetősége érdekében.

A 0226/89 hrsz.-ú ingatlan területén jelenleg rögzített „Telek zöldfelületként fenntartandó része” szabályozási elem helye és mérete módosulna oly módon, hogy az az ingatlan északnyugati területén megközelítőleg 8932 m<sup>2</sup> nagyságban kerül kijelölésre.

A Trtv. 12. § (3) bekezdésében foglalt előírás biztosítása érdekében a 0226/25, 0226/27, 0226/29, 0226/30, 0226/31 hrsz.-ú ingatlanokat érintően egy 30,55 - 31,08 m szélességű, 0,5970 ha nagyságú erdőterület kijelölése indokolt.

## **A./II.**

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

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 Étv.-ben 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.

Fentiekben rögzített előírásra figyelemmel az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést.

## **A./II/1.**

A fenti rendelkezés **a) pontja tekintetében** a Közgyűlésnek az előterjesztés A/I. pontjában rögzítettekre figyelemmel meg kell hoznia a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos együttes döntést a határozati javaslatokban foglaltak szerint.

#### **A./II/2.**

A fenti rendelkezés **b) pontjában** foglaltakra figyelemmel új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Közgyűlésnek döntenie kell az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről.

Jelen előterjesztésben az a) és b) jelű módosítás tekintetében **nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.**

A c) jelű, tehát a Célmegvalósító által kezdeményezett módosítás esetében **új beépítésre szánt terület kijelölése válik szükségessé** tekintettel arra, hogy a 0226/89 hrsz.-ú ingatlan déli telekrészét érintően, a hatályos településrendezési eszközökben rögzített Tk jelű „természetközeli terület” övezet 0,5970ha. nagyságú területe megszüntetésre kerül, így annak nagysága csökken, míg az újonnan bevezetni tervezett Gá-Ny/8 jelű „Jellemzően lakóterületek szomszédságában lévő általános gazdasági területek” építési övezet területe ezzel azonos mértékben növekszik,

Előzőekre figyelemmel a c) jelű módosítás esetében 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.”*

A Korm. rendelet 18. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a **biológiai aktivitásérték pótlása** – mivel az új beépítésre szánt terület nem haladja meg az egy hektárt – **nem szükséges.**

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

**Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érint átlagosnál jobb minőségű termőföldet.**

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.”*

A **tervezett gazdasági fejlesztés helyhez kötött beruházként jelenik meg**, mivel a fejlesztéssel érintett területre szomszédos ingatlanok a Célmegvalósító tulajdonában állnak, **más meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele nem lehetséges.**

A Trtv. 12. § (1) - (4) bekezdései az új beépítésre szánt terület kijelölése tekintetében az alábbiak szerint rendelkeznek:

*„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*

*(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnővekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.*

*Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.*

*(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha*

*a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy*

*b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.*

*(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”*

A tervezett módosítás esetében a Trtv. 12. § (1) - (3) bekezdéseiben foglalt körülmények fennállnak, tekintettel arra, hogy a tervezett telephelyfejlesztés területén az új beépítésre szánt terület

- a település közigazgatási határától 250 méternél távolabb, cca. 4250 méterre kerül kijelölésre,
- kijelölésével egyidejűleg zöldterület nem kerül kijelölésre,
- az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a 0226/25, 0226/27, 0226/29, 0226/30, 0226/31 hrsz.-ú ingatlanok felhasználásával csereterületként a módosítással érintett területen belül lévő, korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített terület 5970 m<sup>2</sup> nagyságú területe a településrendezési terven erdőterület övezetbe visszasorolásra kerül, mely visszasorolt terület nagysága eléri az újonnan kijelölt terület kiterjedését.

A Trtv. 12. § (4) bekezdésében foglaltakat jelen módosítás kapcsán nem szükséges mérlegelni és igazolni, tekintettel arra, hogy a módosítás területén az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg zöldterület nem kerül kijelölésre.

### **A./II/3.**

A fenti rendelkezés **c) pontjában** foglaltakra figyelemmel, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról is döntenie kell a Közgyűlésnek.

A jelen előterjesztésben rögzített módosítások esetében **nem indokolt a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás.**

### **A./II/4.**

A fenti rendelkezés **d) pontja tekintetében** a településrendezési eszközök módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait a Korm. rendelet tartalmazza. A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a településterv (amely alatt ezen előterjesztésben a településrendezési eszközöket kell érteni), valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, a településtervet **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) bekezdés a) pontja szerint **a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat** - ideértve a nem a Korm. rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is - a szerzői jogi szabályok betartása mellett **felhasználható a településtervező készítésénél és módosításánál, azonban azokat** a tervezési cél megvalósulása érdekében - figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire - **aktualizálni kell.**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a **TSZT-hez, és a HÉSZ-hez is készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész.** Tekintettel arra, hogy ezen dokumentumok **a jelen előterjesztésben meghatározott módosítási javaslatokhoz képest hét éven belül készültek el,** a Korm. rendelet 7. § (5) és (7) bekezdése értelmében azok a településrendezési eszközök módosításánál felhasználhatóak, **azonban az aktualizálásuk indokolt.**

A c) jelű módosítás esetében a Célmegvalósító által benyújtott telepítési tanulmányterv aktualizálása nem szükséges.

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése előírja, hogy **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát és felhasználhatóságát a települési önkormányzati főépítész** vagy egyetértésével a településtervező **határozza meg a Korm. rendelet szabályai szerint a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

A főépítési feljegyzés az a) jelű módosítás esetében az I., a b) jelű módosítás esetében az II., a c) jelű módosítás esetében pedig a III. határozati javaslat mellékletét képezi.

### **A./III.**

#### **Településrendezési szerződés**

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 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
  - 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.

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 mellékletét képező településrendezési szerződés tervezete.

A településrendezés alapjául szolgáló településrendezési eszközök módosításáról szóló tervdokumentáció elkészíttetése a Célmegvalósító kötelezettsége, mely alapján vállalja, hogy a 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 illetik meg, illetve terhelik.

Az Önkormányzat a szerződés aláírásával arra vállal kötelezettséget, hogy a szerződésben megállapított határidőn belül - a telepítési tanulmányterv alapján - a szükséges településrendezési eljárást megindítja (mely eljárásnak része lehet a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása is) és lefolytatja.

Az Önkormányzat nevében a szerződést aláíró polgármester nem vállalhat kötelezettséget arra, hogy a véleményezési eljárás során a Célmegvalósító programja nem módosulhat, illetőleg arra sem, hogy a Közgyűlés a településrendezési eszköz módosítását a kezdeményezett programnak mindenben megfelelően módosítja. Mindezekből következően az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terhel(het)i.

A településrendezési szerződéstervezet tartalmazza, hogy az ingatlan tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonukban álló ingatlan vagy telekalakítást követően a kialakuló ingatlan elidegenítése esetén – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti tájékoztatási kötelezettségük részeként – a vevőt tájékoztatják az ingatlanukat érintő településrendezési szerződésben foglaltak tartalmáról, és azt a megkötendő jogügylet részévé teszik.

**A Célmegvalósító az Önkormányzat részére átadta a szerződéskötés feltételeként az érintett ingatlanok tulajdonosainak külön okiratba foglalt azon nyilatkozatát, amelyben hozzájárultak ahhoz, hogy a Célmegvalósító az ingatlanaikat – telepítési tanulmányterv szerint – érintő településrendezési szerződést kössenek, továbbá tudomásul vették, hogy a tulajdonukban lévő ingatlanokra a Célmegvalósító által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye a Célmegvalósító költségére feljegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba.**

A szerződés tartalmazza a településrendezési eszközök módosításával esetlegesen keletkező kisajátítási vagy korlátozási kártalanítási kötelezettség teljesítésével kapcsolatos azon rendelkezéseket,

biztosítékokat (III.A.4.3 - 4.5. pontok), amelyek alapján az Önkormányzatot ilyen címen kötelezettség nem terhelheti.

#### A./IV.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés b) pontja alapján - figyelemmel a 78/D. § (1) bekezdésben foglaltakra - az Önkormányzat Közgyűlésének előzetesen arról is döntenie kell, hogy választása szerint a településrendezési eszköz módosítására indított egyeztetési eljárás tekintetében a Korm. rendelet VIII. és IX. Fejezetének eljárási rendelkezéseit vagy a 78/D. § eljárási rendelkezéseit alkalmazza-e. E döntés lényege, hogy az Önkormányzat az egyeztetési eljárást az *E-TÉR* vagy az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével folytatja le.

Javaslom, hogy a településképi eszközök módosítására irányuló egyeztetési eljárás az E-TÉR használatával történjen, tekintettel arra, hogy ezen elektronikus ügyintézésre alkalmas digitális felület használata az Önkormányzat rendelkezésére áll.

#### B. Szabályozási vonal felülvizsgálata

2021. február 1. óta a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet határozza meg a város teljes közigazgatási területére vonatkozó építési előírásokat, közöttük a közlekedési célú közterületek tervezett határait is. A közlekedéshálózati elemek fejlesztésével összefüggésben a tervezett nyomvonalak és az egyes, már meglévő nyomvonalak esetén rögzített többlet területigénybevétel együttesen biztosítják a megfelelő színvonalú közlekedés kialakításának és működésének feltételeit.

Figyelemmel arra, hogy a HÉSZ 2021. februárjában lépett hatályba, alkalmaznunk kell az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 60. § -ában foglalt azon előírást, mely szerint „*e törvénynek a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel megállapított 27. § (2) bekezdését a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni.*

Ezen rendelkezés nem a teljes építési szabályzat, hanem csak a **kiszolgáló és lakó utak** felülvizsgálatát írja elő, de a gyakorlatban ez is csaknem a város teljes területének szabályozási felülvizsgálatát követeli meg.

Az Étv. 27.§ (2) bekezdése szerint a *kiszolgáló út megvalósítását biztosító – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség.*

Az Étv. hatályos rendelkezései alapján tehát a jogszabályi kötelezettségnek eleget téve a Közgyűlésnek döntést kell hoznia

- a) a módosítás szükségességéről, vagy
- b) a szabályozási elem törléséről vagy
- c) annak fenntartásáról.

A Korm. rendelet 17.§ szerinti *a települési önkormányzat a fejlesztési tervet és a rendezési tervet együttesen legalább négvévente áttekinti, ellenőrzi, és dönt arról, hogy azt továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza, azt módosítja, vagy újat készít.* Erre figyelemmel a HÉSZ teljes körű felülvizsgálatát 2025. január 31-ig kötelező elvégezni.

A 2021. óta történt HÉSZ módosítások során a tervezési területeken belüli módosítások kapcsán elmondható, hogy ugyan együttes döntésben nem kerültek rögzítésre külön-külön önállóan a szabályozási vonal felülvizsgálatára vonatkozó döntések, de az egyes módosítások kapcsán az esetlegesen szükséges vagy partneri észrevétel keretében érkezett szabályozási vonal felülvizsgálatok is megtörténtek. Ezek eredményeként is megállapítható, hogy a HÉSZ-ben rögzített **szabályozási vonalak fenntartása legalább 2025. január 31-ig továbbra is indokolt**, figyelemmel a korábban meghozott együttes döntéssel rendelkező módosításokra, és a már folyamatban lévő véleményezési eljárások során történő közterületi szabályozások változására is.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a hatályos településrendezési eszközök a [www.debreceen.hu](http://www.debreceen.hu) oldalon megtekinthetők.

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

## **I. Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja, 78. § (1) bekezdés b) pontja alapján

1./ módosítani kívánja Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 117. § (3) és annak b) pontját a 0891/2 hrsz.-ú ingatlan, a valóságban a Debrecen-Bánk 72. szám alatt található Ebrendészeti Telep fejlesztésével összefüggésben.

2./ A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1. / pontban megjelölt tervezéssel érintett területet.

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

5./ Felkéri a Főépítészt, hogy a településrendezési eszköz módosítását készítse elő és az egyeztetési eljárást az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (*E-TÉR*) igénybevitelével folytassa le.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2024. február 15.

**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, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja, 78. § (1) bekezdés b) pontja alapján

1./ módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen vegyes beépítésre szánt területein belül a szállás rendeltetésbe tartozó szálláshely típusok közül a pihenőház kategóriába sorolt munkásszállás rendeltetés elhelyezését tiltó előírás rögzítésével.

2./ A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1. / pontban megjelölt tervezéssel érintett területet.

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítész feljegyzést a melléklet szerint.

5./ Felkéri a Főépítészt, hogy a településrendezési eszköz módosítását készítse elő és az egyeztetési eljárást az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (*E-TÉR*) igénybevételevel folytassa le.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2024. február 15.

**Gábor István**  
főépítész

### III. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) és b) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 66.§ (1) bekezdése, 78. § (1) bekezdés b) pontja alapján

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, Külső Balmazújvárosi út (0358 hrsz.) - Balmazújvárosi út (19346/1, 19347/4 hrsz.) - Domokos Márton út (0205 hrsz.) - 0224/6 hrsz.-ú út - 0227 hrsz.-ú út által határolt területen belül a 0226/24, 0226/25, 0226/27, 0226/29, 0226/30, 0226/31, 0226/89 hrsz.-ú ingatlanokat érintően úgy, hogy a különleges nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület építési övezet (K-Ker/6), illetve a természetközeli terület övezet (Tk) helyett jellemzően a lakóterületek szomszédságában lévő általános gazdasági terület építési övezet (Gá-Ny/8), közúti főhálózat terület övezet (KÖu), valamint védelmi erdőterület övezet (E-V/1) kerüljön rögzítésre a MIXVILL Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (képviseli: Papp Sándor Miklós ügyvezető), mint Célmegvalósító által kezdeményezett tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében.

2./ Debrecen Megyei Jogú Város beépítésre szánt területét az 1./ pontban megjelölt módosítás vonatkozásában gazdasági területfejlesztés céljára növelni kívánja az 1. mellékletben jelölt területlehatárolás szerint jellemzően lakóterületek szomszédságában lévő általános gazdasági területtel, tekintettel arra, hogy ezen tervezett beruházás megvalósítása helyhez kötött és a környezetében lévő meglévő kereskedelmi egységhez kapcsolódó, annak logisztikai kiszolgálásaként jön létre, valamint a fejlesztéssel érintett területrészen található ingatlanok túlnyomórészt a Célmegvalósító tulajdonában állnak, ezért más meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele a fenti adottságokra figyelemmel nem gazdaságos.

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1. / pontban megjelölt tervezési területet.

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

5./ Felkéri a Főépítészt, hogy

- a) az 1./ pont szerinti döntésről a Célmegvalósítót tájékoztassa, valamint
- b) a településrendezési eszközök módosítását készítse elő és az egyeztetési eljárást az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) igénybevételevel folytassa le.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2024. február 15.

**Gábor István**  
*főépítész*

#### **IV. Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére 2011. évi CXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) bekezdése alapján

**1./** településrendezési szerződést köt a MIXVILL Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4002 Debrecen, Domokos Márton út 3., képviseli: Papp Sándor Miklós ügyvezető) mint Célmegvalósítóval a Debrecen, Külső Balmazújvárosi út (0358 hrsz.) - Balmazújvárosi út (19346/1, 19347/4 hrsz.) - Domokos Márton út (0205 hrsz.) - 0224/6 hrsz.-ú út - 0227 hrsz.-ú út által határolt területen belül a 0226/24, 0226/25, 0226/27, 0226/29, 0226/30, 0226/31, 0226/89 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 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 polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a polgármester

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

Debrecen, 2024. február 15.

**Gábor István**  
főépítész

## **V. 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 60.§ (15) bekezdése alapján

megállapítja, hogy a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletben rögzített szabályozási vonalak fenntartása legalább 2025. február 1-ig indokolt, figyelemmel a korábban meghozott együttes döntés alapján már folyamatban lévő véleményezési eljárások során történő, mellékúthálózat elemeit érintő szabályozások változására.

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

Debrecen, 2024. február 15.

**Gábor István**  
főépítész