

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Gábor István főépítész
<b>Tárgy:</b>	
	Debrecen, 35. számú főút – 058/14 hrsz.-ú beépítésre nem szánt terület – 057 hrsz.-ú erdő – Fülealmi út által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása
<b>Iktatószám:</b>	
	TERV-96144/2021
<b>Ügyintéző:</b>	
	Dr Farkas Róbert , Kiss Ildikó
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester, Dr. Barcsa Lajos alpolgármester, Sziki Gyula a Főépítési Iroda vezetője részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Közyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2021.08.26
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	<a href="#">Telepítési tanulmányterv (határozati javaslat melléklete)</a>
	<a href="#">Hatályos településszerkezeti terv kivonata (előterjesztés 1. melléklete)</a>
	<a href="#">Hatályos szabályozási terv kivonata (előterjesztés 2. 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
  - bc) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdése előírja, hogy **településrendezési szerződés előkészítéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

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 ROAD SERVICE Kft. (székhelye: 5300 Karcag, Gyarmati út 01120/2 hrsz., képviseli: Illés-Tóth Kálmán ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen, 35. számú főút – 058/14 hrsz.-ú beépítésre nem szánt terület – 057. hrsz.-ú erdő – Fülealmi út által határolt területre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) és 2021. július 12. napján benyújtotta a telepítési tanulmánytervet.

#### A módosítással érintett ingatlanok

A 058/44 hrsz.-ú kivett autószalonn, szerviz és tároló, valamint a 058/46 hrsz.-ú kivett közforgalom elől el nem zárt magánút művelési ágú ingatlanok.

#### A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei

A ROAD SERVICE Kft. debreceni Toyota Márkakereskedés és Szerviz telephelye 2005. októberében nyitotta meg kapuit, majd a legmagasabb szintű ügyfélszolgálat eredményeként kapta meg a cég a

LEXUS márkakereskedés megnyitásának jogát, mely révén 2019-ben nyitott meg az ország harmadik, egyben a legimpozánsabb Lexus Márkakereskedése Debrecenben.

A LEXUS a világ negyedik legnagyobb prémium autómárkája, és a vezető környezetbarát luxusautó gyártója, ahol kiemelt jelentőséggel bír az ügyfél-elégedettség. A jelenlegi használati és technológiai kötöttségek és a prémium márkára jellemző minőségi kiszolgálás a karosszéria javítási és fényezési kapacitás bővítését igénylik az ellátás színvonalának további emelése mellett, mely egy új csarnoképület létrehozásával valósítható meg. Ezért is döntött úgy a Célmegvalósító, hogy a prémium márkákra jellemző magas színvonalú szolgáltatásnyújtás érdekében egy új karosszéria lakatos és fényező műhelyt kíván létesíteni a márkakereskedés jelenlegi 058/44 hrsz.-ú telephelyi területének nyugati részén lévő Toyota és Lexus szalon és szerviz épülete mögötti területrészen. Modern technikai eszközökkel, fejlett informatikai háttérrel, illetve környezetkímélő megoldásokkal kívánják a fejlesztést megvalósítani, mely révén új munkahelyek jönnek létre, a foglalkoztatottság növekszik.

Ezen fejlesztési elképzelés indokolja Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítását, amely alapján szükséges egyrészről

1. „a telek zöldfelületeként fenntartandó része” megnevezésű másodlagos szabályozási elem telephelyen belüli területének átpozicionálása a telephely keleti terület részére a 058/44 hrsz.-ú és a 058/46 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában, másrészről
2. a jelenleg is a telephely részeként használt 058/46 hrsz.-ú teleknek a „közterületi mellékúthálózat (Kt-Kk) övezeti” besorolás helyett az „általános gazdasági terület GÁ-É/3 építési övezet” részeként történő rögzítése, illeszkedve a 058/44 hrsz.-ú ingatlanhoz.

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

A tervezett módosítás a TSZT-t nem érinti.

A határozati javaslat mellékletét képező telepítési tanulmányterv alapján a HÉSZ módosítása a kérelemben foglaltak szerint megvalósítható. A telepítési tanulmánytervet a Célmegvalósító megbízásából a LENGYEL ÉPÍTÉSZ MŰTEREM Kft. (székhelye: 4027 Debrecen, Egyetem sgt. 21. 1/2., képviseli: Lengyel István ügyvezető) készítette el.

### III.

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. 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 köreiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a szerint a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

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.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

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. § (2) bekezdése alapján

1./ elfogadja a ROAD SERVICE Kft. (székhelye: 5300 Karcag, Gyarmati út 01120/2 hrsz., képviseli: Illés-Tóth Kálmán ügyvezető), mint Célmegvalósító által a Debrecen, 35. számú főút – 058/14 hrsz.-ú beépítésre nem szánt terület – 057 hrsz.-ú erdő – Fülealmi út által határolt területre vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

2./ Felkéri a Főépítészt, hogy az 1./ pontban foglalt döntésre tekintettel a Célmegvalósítóval kötendő településrendezési- és tervezési szerződést készítse elő és terjessze a Közgyűlés elé.

**Határidő:** a Közgyűlés 2021. szeptemberi ülése

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2021. augusztus 19.

**Gábor István**  
*főépítész*