

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	China Tibor főépítész
Tárgy:	
	Debrecen, 53. számú vrk. Vámospércsi út - Portörő utca - Nyírábrányi vasútvonal - Lapály utca által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása
Iktatószám:	
	83540-6/2015
Ügyintéző:	
	Kaskötő Zsolt Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	China Tibor főépítész részére
Véleményező bizottságok:	
	Közygűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2015.10.20.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Molnár Anett

Mellékletek:

[az előterjesztés 2. számú melléklete](#)
[az előterjesztés 1. számú melléklete](#)
[telepítési tanulmányterv Gázszer Kft](#)

Tisztelt Közgyűlés!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. §-a, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdése a településfejlesztési és településrendezési feladatokat az önkormányzat hatáskörébe utalja.

Az Étv. 17. §-a szerint a településrendezési feladatok megvalósítását – egyebek mellett – a településrendezési szerződés, mint sajátos jogintézmény szolgálja.

A Mötv. 41. §-a alapján az önkormányzati feladat- és hatáskörök gyakorlója a képviselő testület (közgyűlés), amely az Étv. 30/A. §-a és a 16/A. §-a szerint településrendezési- és tervezési szerződést köthet.

A Gázszer Kft. (székhely: 4034 Debrecen, Vámospércsi út 59., képviseli: Pór Imre ügyvezető), mint Célmegvalósító, a Debrecen, Vámospércsi út 59. szám alatti, 1100 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzat és településrendezési terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához.

A módosítással érintett ingatlanok:

A módosítással a Vámospércsi út mentén lévő 1103/19, 1103/20, 1102/1, 1102/2, 1101, valamint a Célmegvalósító tulajdonát képező (Vámospércsi út – Portörő utca sarkán lévő) 1100 hrsz.-ú ingatlan érintett.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

Debrecen 53. számú vrk. Vámospércsi út – Pörtörő utca – Nyírábrányi vasútvonal – Lapály utca által határolt területet érintő településrendezési terv módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv a Gázszer Kft., mint érintett tulajdonos fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében készült. A módosítással a Vámospércsi út mentén lévő 1103/19, 1103/20, 1102/1, 1102/2, 1101, valamint a Célmegvalósító tulajdonát képező (Vámospércsi út – Portörő utca sarkán lévő) 1100 hrsz.-ú ingatlan érintett.

A tulajdonos a jelenleg is működő kereskedelmi - szolgáltató tevékenységét kívánja bővíteni, telephelyét fejleszteni, melyhez szükséges a beépítési százalék növelése. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei vonatkozásában a kertvárosias lakóterület esetén a megengedett legnagyobb beépítettséget 30%-ban határozza meg. A tulajdonos fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a jelenlegi 30%-os beépítési százalék 10%-al való növelését kérte. A környező telektömbök és a Célmegvalósító tulajdonát képező ingatlant is magába foglaló telektömb fő rendeltetését, a jelenlegi domináns lakóterületi felhasználását megtartva a Vámospércsi út mentén a telektömbben lévő ingatlanok terület-felhasználása kisvárosias lakóterület (Lk) terület-felhasználásra módosulna.

Jelen esetben olyan mértékű módosításról van szó, mely a hatályos településrendezési eszközök közül mind a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 124/2001. (VI. 21.) Kh. számú határozatával megállapított településszerkezeti terv, mind a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosítását jelenti.

A módosítás célja a nagy forgalmú Vámospércsi út mentén lévő teleksáv esetén - a néhol már megjelenő lakó funkciótól eltérő - a helyi lakosság ellátását szolgáló, kereskedelmi funkció megjelenésének

lehetőségét megteremteni. Szigorúan érvényesülnie kell a környezeti, városképi érdekeknek, hiszen a terület városkapu funkcióval bír, és nagyon fontos szerkezeti jelentőségű úthálózati elemek (Budai Nagy Antal, Veres Péter utca) közelében fekszik, a Veres Péter utca Vámspércsi útra történő kikötésének súlyponti elemét is képezi megjelenés szempontjából. A telkek funkcionális átalakulása és esztétikai minősége (térfal) példaként kell, hogy szolgáljon a környezetében lévő lakótól eltérő funkciók, későbbi fejlesztési elképzelések megvalósításához, a csökkentett zöldfelületek többszintű minőségi kialakítása mellett.

Az érvényben lévő településszerkezeti terv a tervezési területen belül és a módosítással érintett területen (Vámspércsi út mentén egy teleksáv- 6 telek) kertvárosias lakóterület (Lke) terület-felhasználást határoz meg.

A módosítással érintett területen belül (6 telek vonatkozásában) kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználás kerülne rögzítésre.

A módosítás lényegi eleme: a Vámspércsi út mentén lévő teleksáv a Portörő és a Lapály utca közötti szakaszon kisvárosias lakóterület (Lk) terület-felhasználás besorolást kap.

A kertvárosias lakózóna, kisvárosias lakózónára módosul, a beépítési paraméterek tekintetében csak a beépítési százalék mértéke módosul 30%-ról 40%-ra, ezzel együtt a zöldfelület 50%-ról 40%-ra csökken.

Az Étv. 30/A. §-a alapján az Önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett ingatlanon a telek tulajdonosával, illetve a beruházni szándékozóval, melynek keretében a szerződés tárgya lehet különösen:

- a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,
- 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.

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. § (5) bekezdése alapján a településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni.

Tekintettel arra, hogy

- egyrészt a telepítési tanulmányterv alapján a szabályozás módosításával több olyan ingatlan is érintett, amely nem a Célmegvalósító tulajdonában áll, hanem egyéb jogi és más személyek tulajdonolják,
- másrészt az ingatlantulajdonosok jogszerű nyilatkozatot csak akkor tudnak tenni, ha már

rendelkezésükre áll az önkormányzat közgyűlése által elfogadott telepítési tanulmányterv, a településrendezési- és tervezési szerződésről akkor lehet dönteni, ha a közgyűlési döntés időpontjában rendelkezésre állnak az ingatlan-nyilvántartási feljegyzéshez szükséges nyilatkozatok a megfelelő okirati formában (illetőleg, amennyiben a Célmegvalósítónak nyomós érdeke fűződik a szerződés mielőbbi megkötéséhez, a megkötendő szerződésben - ingatlan-nyilvántartási feljegyzéshez szükséges nyilatkozatok hiányában - a véleményezési eljárás megindításának feltételéül lehet szabni a nyilatkozatok beszerzését és átadását).

A telepítési tanulmánytervet a határozati javaslat mellékleteként az előterjesztés tartalmazza.

Az Étv. 30/A. § (2) bekezdése alapján 2015. július 16. napjától a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testületének a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül dönteni kell.

Figyelemmel arra, hogy a telepítési tanulmányterv már - ezen időpont előtt - 2015. május 15. napján az önkormányzat rendelkezésére állt, a fenti Étv. szerinti rendelkezést ez esetben nem kellett alkalmazni.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előadottak, valamint a csatolt mellékletek alapján az alábbi határozati javaslatról szíveskedjen dönteni:

Határozati javaslat:

A Közgyűlés
a főépítész előterjesztésére
az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése alapján,

1./ elfogadja a Debrecen, 53. számú vrk. Vámospércsi út - Portörő utca – Nyírábrányi vasútvonal – Lapály utca által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

2./ Felkéri a főépítészt az 1./ pont szerinti telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési- és tervezési szerződés előkészítésére és a Közgyűlés elé történő terjesztésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2015. október 18.

China Tibor
főépítész