

## ELŐTERJESZTÉS

<b>Előterjesztő:</b>	
	China Tibor főépítész
<b>Tárgy:</b>	
	Debrecen 37. vrk. északnyugati – Füzesabonyi vasútvonal, 17189/25 hrsz-ú út, védelmi rendeltetésű erdőterület, belterületi határ által határolt telektömb (ezen belül a 17167/4 hrsz-ú) területére vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása
<b>Iktatószám:</b>	
	TERV-130188-/2015
<b>Ügyintéző:</b>	
	Dr. Farkas Róbert Angi Ágota
<b>Feladatot jelent:</b>	
	China Tibor főépítész részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2015. november 6.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Kövér Patrícia

### Mellékletek:

- |  |
|--|
| <a href="#">Hatályos településszerkezeti terv kivonata (előterjesztés 1. sz. melléklete)</a> |
| <a href="#">Telepítési tanulmányterv (határozati javaslat melléklete)</a>                    |
| <a href="#">Hatályos szabályozási terv kivonata (előterjesztés 2. sz. melléklete)</a>        |

## **Tisztelt Közgyűlés!**

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

Az Étv. 17. § j) pontja szerint a településrendezési feladatok megvalósítását – egyebek mellett – a településrendezési szerződés, mint sajátos jogintézmény biztosítja.

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.

**Az M35 Ipari Park Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 4002 Debrecen, Pallag tanya 066014/0007., képviseli: Szűcs Károly ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen 37. vrk. északnyugati – Füzesabonyi vasútvonal, 17189/25 hrsz-ú út, védelmi rendeltetésű erdőterület, belterületi határ által határolt telektömb (ezen belül a 17167/4 hrsz-ú) területére vonatkozó helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására irányuló kérelemmel fordult a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat).**

**A Debrecen 17167/4 hrsz-ú, cca. 13 ha nagyságú, „ipartelep” megjelölésű ingatlant, a jelenlegi 12 tulajdonosa, a terület használata szerinti megosztással történő fejlesztését kívánja megvalósítani. Ezen terv viszont csak a kialakult, de nem telkesített belső feltáró utak mentén valósítható meg. A Célmegvalósító vállalta a szükséges szabályozás módosításának költségeit. A településrendezési eszköz módosítása a telephelyek további fejlesztését szolgálja, szabályozott keretek között.**

### **A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:**

**A módosítás során a fentiek szerint lehatárolt tömbben található 17167/4 hrsz-ú ingatlan csak a területet feltáró – közforgalom céljára megnyitott – tervezett magánúttal változik. (Tan. 2)**

**A Ge-612864 (NYI) – hatályos – építési övezeti kód nem változik, így:**

- az alkalmazható beépítési mód szabadon-álló általános,
- a megengedett legkisebb telek nagysága 2500 m<sup>2</sup>,
- a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50%,
- az előírt zöldfelületi fedettség min. 30%,
- a megengedett építménymagasság 7,0-9,5 méter.

**A telek minimális szélessége 25,0 méternél, mélysége 35,0 méternél kisebb nem lehet. Az előkert minimális méreteit a tervlap tartalmazza.**

Az Étv. 30/A. § (1)-(3) bekezdései alapján az Önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett ingatlanon a telek tulajdonosával, illetve a telken 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) bekezdés a) pontja 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, valamint annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

A Célmegvalósító elkészítette az adott területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet, amelyben rögzítésre kerültek a tervezett fejlesztési elképzelések megvalósításához szükséges településrendezési eszközökön szükséges változtatások.

Az Önkormányzat dönti el, hogy támogatja-e a beruházó elképzelésének megvalósítását.

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 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, valamint 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 feltételül lehet szabni a nyilatkozatok beszerzését és átadását).

A telepítési tanulmánytervet a határozati javaslat mellékleteként az előterjesztés tartalmazza.

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

**A telepítési tanulmányterv 2015. október 6. napján került benyújtásra az önkormányzathoz.**

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

## **I. Határozati javaslat:**

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

1./ elfogadja Debrecen 37. vrk. északnyugati – Füzesabonyi vasútvonal, 17189/25 hrsz-ú út, védelmi rendeltetésű erdőterület, belterületi határ által határolt telektömb (ezen belül a 17167/4 hrsz-ú) területére vonatkozó telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

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

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

*A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.*

Debrecen, 2015. november 5.

**China Tibor**  
*főépítész*