

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	China Tibor főépítész
Tárgy:	
	Debrecen 41. számú vrk. - Vértesi út, 0464 hrsz-ú út, beépítésre nem szánt (0439/40-41 és 0441/20-21 hrsz-ú) terület 0442/1 hrsz-ú út és a belterületi határvonal által határolt telektömb - területére vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása
Iktatószám:	
	TERV-51180-/2015
Ügyintéző:	
	Angi Ágota Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	China Tibor főépítész részére
Véleményező bizottságok:	
	Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2015. október 20.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Molnár Anett

Mellékletek:

- | |
|--|
| Hatályos szabályozási terv kivonata (előterjesztés 2. sz. melléklete) |
| Telepítési tanulmányterv (határozati javaslat melléklete) |
| Hatályos településszerkezeti terv kivonata (előterjesztés 1. sz. melléklete) |

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.

Az A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft. (székhely: 4031 Debrecen, István út. 136. sz., képviseli: Kardos Marianna ügyvezető és Virág László Tibor ügyvezető együttesen) mint Célmegvalósító, a Debrecen 41. számú vrk. – Vértesi út, 0464 hrsz-ú út, beépítésre nem szánt (0439/40-41 és 0441/20-21 hrsz-ú) terület 0442/1 hrsz-ú út és a belterületi határvonal által határolt telektömb - területére vonatkozó településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához. A Célmegvalósító a fejlesztési elképzelése megvalósításához szükséges szabályozási paraméterek rögzítését kérte, mely lehetőséget ad az igényekhez jobban igazodóan a terület hasznosítására.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A településszerkezeti terv módosítása:

A 0439/33 és a 0439/35 hrsz-ú területbeépítésre szánt területről beépítésre nem szánt területre módosul.

A 0450 helyrajzi számú „Lovász-zugi csatorna” – a szennyvízüleptítő medencék hígított szennyvizének a Lovász-zugi oxidációs tóba történő elvezetése – funkciója megszűnt, így a település szerkezeti tervén a vízgazdálkodási terület-felhasználás – a tulajdonviszony miatt is – különleges hulladékgazdálkodási területfelhasználásra módosul.

A 0452/1-2 hrsz-ú terület felhasználása erdőterületről beépítésre szánt különleges egyéb területre, a 0453 hrsz-ú terület kis része beépítésre nem szánt hulladék elhelyezési területre, a szennyvíztisztító – különleges hulladék kezelésére szolgáló - bővítési terület kis része erdőterületre módosul.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása:

A módosítás során elérendő fejlesztési célok megvalósítása érdekében a lehatárolt tömbben az övezeti kódok módosítására a beépítésre szánt terület csökkentésével kerül sor a Tan.3 rajzszámú tervlap szerint.

A tervezési terület

- nyugati felének déli része különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zónáról (Kh 600011) különleges beépítésre nem szánt – hulladékkezelés zónára (Kb-h),

- északi részének

-- nyugati területrészen a különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna övezeti előírásai Kh 600011-ről Kh 612055-ra,

-- keleti területrésze védelmi rendeltetésű erdőzónáról (Ev) különleges egyéb zónára (Ke 612021)

- keleti részén

-- a 0455/4 és a 0455/3 hrsz-ú ingatlanterületek egyéb ipari gazdasági területéről (Ge) védelmi rendeltetésű erdőzónára (Ev)

változik.

A tervezési terület keleti felének nagy része változatlanul védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) marad.

A különleges hulladék elhelyezésére szolgáló területen (Kh) erőmű nem létesíthető.

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, 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

- 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 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. szeptember 29. napján került benyújtásra az önkormányzathoz.

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 41. számú vrk. – Vértesi út, 0464 hrsz-ú út, beépítésre nem szánt (0439/40-41 és 0441/20-21 hrsz-ú) terület 0442/1 hrsz-ú út és a belterületi határvonal által határolt telektömb - 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. október 18.

China Tibor
főépítész