

<i>Előterjesztő:</i>	
Előterjesztés:	Kováts Ákos
Tárgy:	Debrecen, Balmazújvárosi út – Köntösgátsor utca – Bartók Béla utca – Tóció csatorna által határolt telektömb területére vonatkozó településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
Iktatószám:	64094/2010
Ügyintéző:	Sass Ádám Lehel Farkas Róbert
Melléklet:	<u>Településrendezési- és tervezési szerződés</u> <u>hatályos településszerkezeti terv kivonata</u> <u>Tanulmányterv</u> <u>hatályos szabályozási terv kivonata</u>
Feladatot jelent:	Pajna Zoltán Árpád Kováts Ákos Kósa Lajos
Véleményező bizottság:	Közgyűlés Városfejlesztési Bizottság Környezetvédelmi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2010. június 14.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Dobi Csaba

Tisztelt Közgyűlés!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 6.§-a, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 8.§ (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.

Az Ötv. 9.§ (1) bekezdése 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.

Fülep Zoltán (lakcím: 4027 Debrecen, Fáy u. 10.) Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához kérelmet nyújtott be a Debrecen, Balmazújvárosi út – Köntösgátsor utca – Bartók Béla utca – Tóció csatorna által határolt tömbterületre vonatkozó településszerkezeti- és szabályozási terv módosítása érdekében.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A településszerkezeti és szabályozási terv módosításának célja a Debrecen, Balmazújvárosi út – Köntösgátsor utca – Bartók Béla utca – Tóció csatorna által határolt telektömb területén található 17248 és 17255 hrsz-ú telkek kereskedelmi gazdasági zóna (Gk) felhasználásának kiterjesztése a védelmi rendeltetésű erdő zóna (Ev) terület csökkentésével a Tóció csatorna védőterületének biztosítása mellett. A módosítás által a célmegvalósító kereskedelmi gazdasági tevékenységnek megfelelő beruházást kíván a későbbiekben megvalósítani.

Fontos elemként kerül rögzítésre a szerződésben a célmegvalósító kötelezettségvállalása arra vonatkozóan, hogy a védőerdőként szabályozott területfelhasználás módosítása következtében történő zöldterület csökkenés fejében felajánl és megfizet legkésőbb két éven belül 5 millió forintot az önkormányzat részére közterület zöldfelületként történő kialakítása céljából.

Álláspontunk szerint a kérelem – a szakmai szempontokat, illetőleg Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának településfejlesztési érdekeit és pénzügyi stabilitását maximálisan szem előtt tartva – azzal a feltétellel támogatható, hogy a befektetői érdeket szolgáló rendezési terv módosítási eljárást az érintett teljes körűen finanszírozza az Étv.-ben szabályozott településrendezési szerződés alapján.

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

- a településrendezési tevékenység előkészítése a cél megvalósítója által, saját költségére,

- a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása, valamint a településrendezési tervek, helyi építési szabályzat - egyeztetett program alapján történő - kidolgozásának finanszírozása;
- a településrendezési tervekben, helyi építési szabályzatban rögzített célok - a telek felhasználásának az ökológiai hálózat működőképességének fenntartása, szerkezetének funkcionális és területi megőrzése mellett történő támogatása és biztosítása, időbeli korlátozás és feltétel esetén is;
- azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és az önkormányzatot terhelik.

A hivatkozott jogszabály értelmében az önkormányzat településrendezési szerződést köthet az ingatlanon beruházni szándékozóval, azaz a cél megvalósítójával.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat éljen a fenti jogszabály által biztosított lehetőséggel.

A jelen előterjesztés mellékletét képező tanulmányterv szerint a kérelmezett településszerkezeti és szabályozási terv-módosítás megvalósítható. A szerződés alapját a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi.

Az Étv. által biztosított jogügylettel – mint *településrendezési szerződés* – lehetőség nyílik arra, hogy a tervkészítés költségeinek beruházó általi vállalása mellett, a beruházó által megvalósítandó céllal összefüggő, a vonatkozó jogszabályok alapján egyébként az Önkormányzatot terhelő feladatok elvégzése és finanszírozása is megtörténjen (közlekedési infrastruktúra kialakítása, közművesítés, zöldterületek kialakítása, stb.) – térítésmentesen.

Figyelemmel arra, hogy a településrendezési eszközök kidolgozása különleges szakértelmet igényel, amelyet csak az arra jogosult településrendező szaktervezők végezhetnek, továbbá mivel a tervezővel való kapcsolattartás mind a jogalkotó, mind pedig a célmegvalósító számára a településrendezési szerződés céljának mielőbbi elérése érdekében rendkívül fontos, indokoltnak tartottuk a tervező személyének bevonását is a megállapodásba. Ezzel a megoldással elkerülhető az, hogy a munkafolyamatban érintett felek – így az Önkormányzat, a Célmegvalósító, valamint a Tervező- között külön megállapodások jöjjenek létre, amely a különféle jogviszonyok nehezen átlátható hálózatának kialakulását eredményezheti. Az általunk javasolt megoldással azonban mindegyik fél számára egyértelművé és egyetlen okirat alapján kiszámíthatóvá válik, hogy a településfejlesztés érdekében történő együttműködés során, kit melyik szerződő féllel szemben, milyen jogok és kötelezettségek illetnek meg, illetve terhelnek.

Ezen szándéktól vezérelten kerül sor háromoldali megállapodás megkötésére.

Az Étv. 16/A. §-a akként rendelkezik, hogy a településtervezési szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) szabályozott tervezési szerződésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a szerződést írásban kell megkötni, a tervező a szerződésben meghatározott esetben és módon vehet igénybe társtervezőt, illetve szakági tervezőt (altervezőt), és a tervező díja – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

Tekintettel ezen követelményre, azt is szükséges rögzíteni a szerződésben, hogy - amennyiben a Tervező társtervezőt, illetve szakági tervezőt vesz igénybe – akkor azt mely esetekben és milyen módon teheti meg. Ezen rendelkezéseket a szerződés III. C./ 12. pontja tartalmazza. Fentieknek megfelelően a háromoldalú szerződést településrendezési- és tervezési szerződésként kötik meg a szerződő felek.

E szerződésben rögzítésre kerültek a Ptk. tervezési szerződésre vonatkozó szabályainak megfelelően a településtervezőt terhelő, illetőleg az Önkormányzatot, mint jogosultat megillető, részére biztosítéskul szolgáló szavatossági joggal kapcsolatos rendelkezések is.

A cél megvalósítója elkészítette a szabályozással érintett területre vonatkozó tanulmánytervet, amely alapján a Várostervezési Osztály a fenti követelményeket tartalmazó szerződéstervezetet dolgozott ki. A cél megvalósítója egyetértett a szerződésben foglaltakkal. A településrendezési- és tervezési szerződés-tervezetet és a tanulmánytervet a határozati javaslat mellékleteként az előterjesztés tartalmazza.

A szerződéstervezetben rögzítésre került a jogügylet célja, a felek jogai és kötelezettségei, a felelősségi rendelkezések. Mindezekből az alábbi szempontokat emelem ki:

1. A szerződés aláírásának az alapja a beruházó (a cél megvalósítója) által elkészített, az adott terület felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó *tanulmányterv*, amely szerint az Önkormányzat dönti el, hogy támogatja-e a beruházó elképzelésének megvalósítását.
2. Az Önkormányzat a szerződés aláírásával arra vállal kötelezettséget, hogy a szerződésben megállapított határidőn belül a tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési eljárást megindítja (ezen eljárásnak része a környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása is). Természetesen az Önkormányzat nevében a szerződést aláíró polgármester arra nem vállalhat kötelezettséget, hogy a véleményezési eljárás során a célmegvalósító programja nem módosulhat, illetőleg arra sem, hogy a Közgyűlés a kezdeményezett programnak mindenben megfelelő szabályozási terv-módosítást fogad el. Mindezekből kifolyólag az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terhel(het)i.

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 16/A. §-a és a 30/A. § (1) bekezdése alapján,

1./ településrendezési- és tervezési szerződést köt Fülep Zoltánnal, mint Célmegvalósítóval (lakcím: 4027 Debrecen, Fáy u. 10.), illetőleg a Lengyel Építész Műterem Kft.-vel, mint Tervezővel (székhely: 4027 Debrecen, Egyetem sgt. 21. I/2., képviseli: Lengyel István

ügyvezető), a Debrecen, Balmazújvárosi út – Köntösgátsor utca – Bartók Béla utca – Tóció csatorna által határolt tömb területére vonatkozóan a melléklet szerint.

2./ Felhatalmazza a polgármestert a településrendezési- és tervezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2010. június 10.

Kováts Ákos
főépítész