

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:

Kováts Ákos

Tárgy:

Debrecen, 54. számú vrk. Báranyfelhő utca – tervezett 15 méter széles kiszolgáló út – tervezett 12 méter széles magánút által határolt terület részére vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása és a rendezési terv módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése

Iktatószám:

TERV-00685-/2013

Ügyintéző:

Sass Ádám Lehel
Farkas Róbert

Feladatot jelent:

Pajna Zoltán Árpád
Kósa Lajos
Sziki Gyula

Véleményező bizottságok:

Községi
Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

Törvényességi véleményezés ideje:

2013.09.26.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Dobi Csaba

Mellékletek:

[településr_és tervezési szerződésterv.](#)
[hatályos településszerkezeti terv kivonata](#)
[Kötelezettségvállaló nyilatkozat](#)
[hatályos szabályozási terv kivonata](#)
[telepítési tanulmányterv](#)

Tisztelt Közgyűlés!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 6.§-a, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (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 „KUSZI” Kft. képviseletében Kuskó Sándor a Debrecen, Bárányfelhő utca – tervezett 15 méter széles kiszolgáló út – tervezett 12 méter széles magánút által határolt területrészen belül a 02218/7, /15, /17, /37 hrsz alatti ingatlanokra vonatkozó településrendezési terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A módosítás célja az érintett területen olyan rendeltetési zóna kialakítása, mely lehetőséget ad a jelenleg is meglévő telephely funkció használatára és a várható fejlesztések megvalósítására úgy, hogy a szomszédos lakófunkció védelme biztosított legyen.

A településszerkezeti terv módosítási javaslata szerint kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználás helyett egyéb ipari gazdasági területfelhasználás (Ge) kerül rögzítésre. Mindezzel összhangban az érintett terület szabályozása Lke-5125X1(M)-ről Ge-602854(M) övezeti kódra változik.

Ezen kód egyéb építészeti karaktert jelöl, kialakult kategóriában, szabadonálló-általános beépítési módot irányoz elő, legalább 2.500 m² megengedett legkisebb építési telek-nagysággal, legfeljebb 40 %-os beépítettség mellett, 7,0-9,5 méter legnagyobb építménymagasság előírásával.

Az előkert mérete: 10 méterre változik a tervezett lakóterületek felől, a Bárányfelhő utca irányából 5 méter marad.

A területre vonatkozó szabályok további sajátos előírásokkal egészülnek ki, melyek szerint a 10 méteres előkert első 5 méterén belül gépjármű várakozóhely nem alakítható ki, és legfeljebb két egyenként 6,0 méter szélességű kapu kerülhet kialakításra.

A tervezési területen negatív irányú környezeti hatás nem várható, egyrészt mert a fent jelzett hrsz.-ú ingatlanok jelenleg is telephelyként funkcionálnak, másrészt a fásítási kötelezettség rögzítésével, valamint a lakóterületek irányából meghatározott 10 méteres előkert biztosítja a lakó zóna védelmét.

Az Étv. 30/A. §-a alapján 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 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 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 telepítési tanulmányterv szerint a kérelmezett településszerkezeti és szabályozási terv módosítás megvalósítható. A szerződés alapját a cél megvalósítójának megbízásából a Várostervezési Osztályon készített telepítési tanulmányterv képezi.

A településrendezési eszközök beruházó, mint célmegvalósító által történő kidolgoztatásának finanszírozását jelen esetben oly módon kívánjuk megoldani, hogy kétoldalú megállapodás megkötésére kerül sor az Önkormányzat – egyben a településrendezési eszközt elkészítő tervező-, és a költségviselő beruházó között.

A településtervezési és településrendezési köteleket szoros egymásra utaltság jellemzi. Mind a tervezési, mind pedig a (település)rendezési szerződés alanya egyrészt maga az önkormányzat. Ugyanis, a tervezői jogosultsággal rendelkező nem a saját, illetve közvetlen munkáltatója nevében végzi a tevékenységét, hanem mint az Önkormányzat döntéseinek előkészítését és végrehajtását végző Polgármesteri Hivatal alkalmazásában álló, munkaköri feladatait ellátó szakember tervez. Ezáltal az Étv. 16/A. § (1) bekezdésének teszünk eleget, mely szerint lehetőség van arra, hogy „a településrendezési eszközt és annak módosítását a telepítési önkormányzat maga készíti el”.

A településtervezési- és településrendezési szerződés egy jogügyletként történő megszerkesztése sajátos, éppen azért, hogy tartalmilag jól elkülönültek legyenek az Önkormányzat településtervezéssel kapcsolatos feladatai a településrendezéssel összefüggő feladatoktól.

A megállapodás III/I. A./ pontja rendelkezik a településtervezési tevékenység körébe, míg a III/I. B./ pontja a településrendezési tevékenység körébe tartozó szerződési elemekről.

Ezen csoportosítás a Célmegvalósító jogai és kötelezettségei rögzítésénél is szempont volt.

A tényleges háromoldalú szerződésekhez hasonlóan ezen quasi háromoldalú megállapodásokkal szintén biztosított az, hogy ne csak a tervkészítés költségeit vállalják át a beruházók, hanem a beruházók által megvalósítandó céllal összefüggő, a vonatkozó jogszabályok alapján egyébként az Önkormányzatot terhelő – az Étv.-ben meghatározott - feladatok elvégzése és finanszírozása is megtörténjen (közlekedési infrastruktúra kialakítása, közművesítés, zöldterületek kialakítása, stb.) – térítésmentesen.

Tekintettel arra, hogy a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a tervezett tervezési területen belül az érintett területre - 02218/7, /15, /17, /37 hrsz alatti ingatlanokra - vonatkozóan tartalmaz övezeti előírásban változást, a célmegvalósító a szerződésben vállalja, hogy a saját tulajdonában lévő (02218/7, /17/, /37 hrsz-ú) ingatlanok vonatkozásában eleget tesz e szabályozásból keletkező köteleknek és ezen ingatlanok tekintetében a vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzéséhez hozzájárul.

A szerződés mellékletét képezi a módosítással még érintett területnek, a 02218/15 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak azon nyilatkozata, amelyben hozzájárulnak ahhoz, hogy a célmegvalósító által vállalt

kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye a saját ingatlanukra bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

A fentiek alapján kerül sor a határozati javaslat melléklete szerinti kétoldalú megállapodás megkötésére, amelyben 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.

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 a tervezési szerződésben rögzítetteknek megfelelően 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./II. A./ 6./ és 7./ pontja tartalmazza.

A fentieknek megfelelően a kétoldalú szerződést településrendezési- és tervezési szerződésként kötik meg a szerződő felek.

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

A településrendezési- és tervezési szerződés-tervezetet és a telepítési tanulmánytervet a határozati javaslatok mellékleteiként az előterjesztés tartalmazza.

A szerződés tervezetben rögzítésre kerültek a jogügylet céljai, a felek jogai és kötelezettségei, a felelősségi rendelkezések.

Az Önkormányzat a szerződés aláírásával arra vállal kötelezettséget, hogy a szerződésben megállapított határidőn belül a telepítési tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési eljárást megindítja (ezen eljárásnak része lehet a környezeti vizsgálati 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 rendezési terv-módosítást fogad el. Mindezekből kifolyólag az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terhel(het)i.

A szerződés aláírásának az alapja a beruházó (célmegvalósító) megbízásából a Várostervezési Osztályon elkészített, az adott területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó *telepítési tanulmányterv*, amely szerint az Önkormányzat dönti el, hogy támogatja-e a beruházó elképzelésének megvalósítását.

Az Étv. 30/A. § (2) bekezdése alapján az önkormányzatnak a szerződés megkötése előtt döntenie kell a telepítési tanulmánytervről.

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

I. Határozati javaslat:

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

1./ elfogadja a Debrecen, 54. számú vrk. Bárányfelhő utca – tervezett 15 méter széles kiszolgáló út – tervezett 12 méter széles magánút által határolt területre 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.

II. 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 a „KUSZI” Közmű-, Út és Szolgáltató Ipari Mérnöki Tervező és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 4032 Debrecen, Nagyerdei krt. 62. B. ép. 2. em. 5., képviseli: Kuskó Sándor ügyvezető), mint Célmegvalósítóval a Debrecen, 54. számú vrk. Bárányfelhő utca – tervezett 15 méter széles kiszolgáló út – tervezett 12 méter széles magánút által határolt területre vonatkozó településszerkezet terv és helyi építési szabályzat módosítására 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, 2013. szeptember 9.

Kováts Ákos

főépítész