

| | |
|---|---|
| Előterjesztő: | |
| | Kováts Ákos |
| Tárgy: | Debrecen 53. számú városrendezési körzet keleti - Vámospércsi út, Kondoros csatorna, Nyírábrányi vasútvonal, Pércsikert utca által határolt – területrésze településrendezési tervének módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése |
| Iktatószám: | 47423//2011 |
| Ügyintéző: | Nagyhaju Attila Dr. Farkas Róbert |
| Melléklet: | <u>hatályos településszerkezeti terv kivonata</u> (előterjesztés melléklete) <u>tanulmányterv</u> <u>tanulmányterv módosított szabterv</u> <u>tanulmányterv - beépítési javaslat</u> <u>Tervezési szerződés</u> <u>tanulmányterv módosított szerk. terv</u> |
| Feladatot jelent: | Kósa Lajos Pajna Zoltán Kováts Ákos |
| Véleményező bizottság: | Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság Közgyűlés |
| Törvényességi véleményezés ideje: | 2011. május 10. |
| 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.

A Debrecen 53. számú városrendezési körzet keleti – Vámospércsi út, Kondoros csatorna, Nyírábrányi vasútvonal, Pércsikert utca által határolt – területrésze hatályos településrendezési tervének módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához a SA-RO OFFICE Kft. képviseletében Huszti Sándor, valamint Szász Gabriella. Kérték, hogy a fenti számú városrendezési körzetben elhelyezkedő területrész rendezési tervének módosítására kerüljön sor.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

Az érvényben lévő településszerkezeti terv szerint, a Debrecen 53. számú városrendezési körzet keleti – Vámospércsi út, Kondoros csatorna, Nyírábrányi vasútvonal, Pércsikert utca által határolt - területrésze jelentős részben beépítésre szánt kertvárosias lakóterület, kis részben beépítésre nem szánt erdőterület.

A településszerkezeti tervmódosítás javaslata szerint a terület nagyobb részben különleges – nem közhasználatú – növénykert terület és beépítésre nem szánt – nem közhasználatú – növénykert terület, kisebb részben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és kertvárosias lakóterület. A tervjavaslat szerint – a magántulajdonú ingatlanra tervezett - erdőterület reálisan csak úgy valósítható meg, amennyiben a kertvárosias lakóterület Kondoros csatorna melletti 30 méter széles sávjára telken belüli fásítási kötelezettséget ír elő a szabályozási terv.

A szabályozási terv módosítására vonatkozó javaslat a beépítésre szánt területet bel- és külterületen, ezen belül a Lke-512641, a Gk-612853 és a K.n-602921 jelű építési övezet — magán növénykert - alkalmazását, továbbá a beépítésre nem szánt területet bel- és külterületen, ezen belül a Kk.n jelű övezet — magán növénykert — alkalmazását irányozza elő.

A városrendezési kezdeményezésekkel kapcsolatos előzetes szakmai álláspont szerint a településszerkezeti tervben beépítésre szánt terület céljára előirányzott területeken a befektetői érdeket szolgáló rendezési terv módosítási eljárás az Étv.-ben szabályozott településrendezési szerződés alapján indítható el az érintettek teljes körű finanszírozása mellett.

Az Étv. 30/A. §-a alapján a 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 megvalósítói 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, - jogszabályok alapján - 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 Célmegvalósítók, 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 háromoldalú 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 a jogszabályi változás okán 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.

Tekintettel arra, hogy az Étv. módosulásával a változás a településtervezési szerződés tartalmi vonatkozásában is ír elő kötelezettségeket, a háromoldalú szerződést településrendezési- és tervezési szerződésként kötik meg a szerződő felek.

E szerződésben – továbbá – 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 Célmegvalósítók elkészítették a szabályozással érintett területre vonatkozó tanulmánytervet, amely alapján a Várostervezési Osztály a fenti követelményeket tartalmazó szerződéstervezetet dolgozott ki. A Célmegvalósítók egyetértettek a szerződésben foglaltakkal.

A településrendezési- és tervezési szerződés-tervezetet és a tanulmánytervet a határozati javaslat mellékleteként az előterjesztés tartalmazza.

A szerződés tervezetben 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 beruházók (a célmegvalósítók) 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 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.

3. A szerződésben kellő mértékű jogi biztosíték szerepel (szavatosság, stb.).

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 **SARO-OFFICE Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társasággal** (székhely: 4034 Debrecen, Vámospércsi út 155., képviseli: Huszti Sándor ügyvezető) és **Szász Gabriellával** (lakcím: 1156 Budapest, Nádas-tó park 6. 3/18.), mint Célmegvalósítókka, illetőleg a **PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Bt-vel**, mint Tervezővel (székhely: 4026 Debrecen, Bethlen u. 36-38., képviseli: Palotás Lajosné), a Debrecen 53. számú városrendezési körzet keleti - Vámospércsi út - Kondoros csatorna – Nyírábrányi vasútvonal – Pércsikert utca által határolt – területrészt többre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv 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, 2011. április 27.

Kováts Ákos
főépítész