

| ELŐTERJESZTÉS                             |   |
|---|---|
| <b>Előterjesztő:</b>                      |   |
|   | China Tibor   |
| <b>Tárgy:</b>                             |   |
|   | Debrecen Megyei Jogú Város 21. vrk. déli - Balmazújvárosi út, 19382/4 hrsz-ú út, 19373/22 és 19373/35 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőterület, 19373/15 és 19373/8 hrsz-ú út által határolt - területre vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása és a településrendezési eszközök módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése |
| <b>Iktatószám:</b>                        |   |
|   | TERV-94703-2/2017   |
| <b>Ügyintéző:</b>                         |   |
|   | Dr Farkas Róbert , Gábor András   |
| <b>Feladatot jelent:</b>                  |   |
|   | China Tibor, Dr. Papp László  |
| <b>Véleményező bizottságok:</b>           |   |
|   | Községülés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság  |
| <b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>  | 2017.07.12  |
| <b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b> | Molnár Anett  |

| Mellékletek: |  |
|--------------|--|
|              | <a href="#">előterjesztés 1. sz. melléklete</a>    |
|              | <a href="#">előterjesztés 2. sz. melléklete</a>    |
|              | <a href="#">I. határozati javaslat melléklete</a>  |
|              | <a href="#">II. határozati javaslat melléklete</a> |
|              |  |

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. 16/A.§-a és a 30/A. §-a szerint településrendezési- és tervezési szerződést köthet.

A Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Ábri Balázs ügyvezető; a továbbiakban: Vízmű) és a Budathlon Ingatlanberuházó Kft. (székhely: 2040 Budaörs, Baross u. 146., képviseli: Imrei Gábor ügyvezető; a továbbiakban: Budathlon) a Debrecen Megyei Jogú Város 21. vrk. déli – Balmazújvárosi út, 19382/4 hrsz-ú út, 19373/22 és 19373/35 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőterület, 19373/15 és 19373/8 hrsz-ú út által határolt - területre vonatkozóan a szabályozási terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat). A Vízmű és a Budathlon (a továbbiakban együtt: Célmegvalósítók) a fejlesztési elképzeléseik megvalósításához szükséges szabályozási paraméterek rögzítését kérték, amelyek lehetőséget adnak a terület igényekhez jobban igazodó hasznosítására.

#### **A módosítással érintett ingatlanok:**

A tervezési területen belül a beépítési terv szerinti módosítás csak a 19373/50, a 19373/51 és a 19373/15 helyrajzi számú ingatlanokat érinti.

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

Az érintett terület - Debrecen 21. számú városrendezési körzet déli területrészen - a 19373 /51 hrsz-ú ingatlan teljes területe, míg a 19373/50 hrsz-ú és a 19373/15 hrsz-ú ingatlan rész területe. A 19373/51 hrsz-ú telek teljes területe és a 19373/50 hrsz-ú telek északi területrésze beépítetlen, növényzettel részben fedett terület. A 19373/15 hrsz-ú ingatlan keleti oldalán – kb. 4,0 méter széles területrészen - nyersvíz és elektromos vezetékek helyezkednek el.

A Célmegvalósítók a jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület még beépítetlen területrészen a lakóterület fejlesztési elképzeléseik megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosítását kérték, amelyek lehetőséget adnak a terület igényekhez jobban igazodó hasznosítására.

A tervezési területen belül a 19373/51 hrsz-ú ingatlan teljes területe a 19373/50 hrsz-ú, valamint a 19373/15 hrsz-ú ingatlan terv szerinti kisebb területrésze kisvárosias lakóterületként (Lk) kerülne felhasználásra a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna területfelhasználás helyett.

A területet a 19382/4 helyrajzi számú út körforgalmi csomópontból keleti irányba kiágazó útszakaszhoz csatlakozó 12,0 méter szélességű – közel négyszög alakú hurok – kiszolgáló út tárja fel 6 db lakótömb és a terület közel súlypontjában kialakított nagyobb zöldterület kialakításával. A lakóterület beépítési módja zártosorú – láncházás – általános.

A 19373/15 hrsz-ú területből a visszamaradó közlekedési célú közterület nagysága 1.958 m<sup>2</sup>. A Budathlon 24.246 m<sup>2</sup> területéből - az északi telekhatárhoz csatlakozóan - telken belüli kötelezően fásítandó terület nagysága 2.344 m<sup>2</sup>.

A beépítési terv szerint kialakítható építési telkek száma a Vízmű területén 57 db, a Budathlon területén 17 db, összesen 74 db.

A megengedett legkisebb építési telek nagysága 300 m<sup>2</sup>, az átlag teleknagyság a Vízmű területén 349 m<sup>2</sup>, a Budathlon területén 338 m<sup>2</sup>.

A szabályozási terv a módosítás szerinti településszerkezeti terv alapján készül. A tervezett lakóterület kisvárosias rendeltetési zónába tartozik, építési kategóriája belső kertségi, az alkalmazható beépítési mód zártosorú – láncház – általános, a megengedett legkisebb építési telek nagysága 300 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40 %, a megengedett építménymagasság 6,0 méter.

Az Étv. 30/A. §-a alapján az Önkormányzat egyes területfejlesztési 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 hivatkozott jogszabály értelmében javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat - élve a fenti jogszabály által biztosított lehetőséggel - kössön településrendezési szerződést a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozóival, azaz a Célmegvalósítókkal.

A szerződés alapját a Célmegvalósítók megbízásából a PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Betéti Társaság által készített telepítési tanulmányterv képezi. A telepítési tanulmányterv szerint a kérelmezett szabályozási terv módosítás megvalósítható.

Az Étv. által biztosított jogüggyellett, azaz a *településrendezési szerződéssel* lehetőség nyílik arra, hogy a tervkészítés költségeinek beruházó általi vállalása mellett, a beruházó által megvalósítandó céllal összefüggő, 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 Célmegvalósítók 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, amelyek a különféle jogviszonyok nehezen átlátható hálózatának kialakulását eredményezhetik. 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 egy négyoldalú megállapodás megkötésére.

Az Étv. 16/A. §-a akként rendelkezik, hogy a településtervezési szerződésre a Polgári Törvénykönyvben (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 (közreműködőt), és a tervező díja – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

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./ 13. pontja tartalmazza.

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 telepítési tanulmánytervet, amely alapján a Főépítési Iroda a fenti követelményeket tartalmazó szerződéstervezetet dolgozott ki. A Célmegvalósítók egyetértettek a szerződésben foglaltakkal.

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

***Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök módosítása a 19373/50, 19373/51 és 19373/15 hrsz-ú ingatlanokat érinti, a Célmegvalósítók a szerződésben vállalják, hogy eleget tesznek a szabályozásból keletkező kötelemeknek és ezen ingatlanok tekintetében a vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzéséhez hozzájárulnak, valamint lemondanak a szabályozás módosításából esetlegesen keletkező kártalanítási igények érvényesítéséről.***

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 Célmegvalósítók 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 Célmegvalósítók által 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 a szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.**

**Tekintettel arra, hogy a Célmegvalósítók és a településrendezési eszköz módosításával érintett ingatlanok tulajdonosainak a személye azonos, célszerű a telepítési tanulmánytervről való döntéssel egyidejűleg a településrendezési- és tervezési szerződés megkötéséről is határozni,**

**hiszen nincs az eljárás során más olyan személy, akinek az érdekét érdemben érintené a szabályozás módosítása.**

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 Megyei Jogú Város 21. vrk. déli – Balmazújvárosi út, 19382/4 hrsz-ú út, 19373/22 és 19373/35 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőterület, 19373/15 és 19373/8 hrsz-ú út által határolt - területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

2./ Felkéri a főépítést 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 Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft.-vel (székhely: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Ábri Balázs ügyvezető) és a Budathlon Ingatlanberuházó Kft.-vel (székhely: 2040 Budaörs, Baross u. 146., képviseli: Imrei Gábor ügyvezető), mint Célmegvalósítókkal, illetőleg a PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Betéti Társasággal, mint Tervezővel (székhely: 4026 Debrecen, Bethlen u. 36-38. szám 1. em. 6. a., képviseli: Palotás Lajos ügyvezető) a Debrecen Megyei Jogú Város 21. vrk. déli – Balmazújvárosi út, 19382/4 hrsz-ú út, 19373/22 és 19373/35 hrsz-ú védelmi rendeltetésű erdőterület, 19373/15 és 19373/8 hrsz-ú út által határolt - területre vonatkozó helyi építési szabályzat 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, 2017. július 12.**

**China Tibor**  
*főépítész*