

Előterjesztő:	
	Kováts Ákos főépítész
Tárgy:	Debrecen 43. számú városrendezési körzet, Nagyerdei körút és Pallagi út által határolt területére vonatkozó településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
Iktatószám:	//
Ügyintéző:	Nagyhaju Attila Dr. Farkas Róbert
Melléklet:	<p><u>hatályos településszerkezeti terv kivonata</u> (előterjesztés 1. számú melléklete)</p> <p><u>hatályos szabályozási terv kivonata</u> (előterjesztés 2. számú melléklete)</p> <p><u>Településrendezési- és tervezési szerződés</u> (határozati javaslat melléklete)</p> <p><u>P26/2008. törzsszámú tanulmányterv</u> (a szerződés melléklete)</p>
Feladatot jelent:	Kósa Lajos polgármester Pajna Zoltán alpolgármester Kováts Ákos az Építésügyi Főosztály vezetője részére
Véleményező bizottság:	Környezetvédelmi Bizottság Városfejlesztési Bizottság Közgyűlés
Törvényességi véleményezés ideje:	2008. december 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 Debreceni Gyógyfürdő Kft. képviseletében Fazekas Lajos ügyvezető igazgató Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához kérelmet nyújtott be a Debrecen 43. számú városrendezési körzet, Nagyerdei körút és Pallagi út által határolt terület településszerkezeti- és szabályozási terv módosítása érdekében.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A településszerkezeti és szabályozási terv módosításának célja a Debrecen 43. számú városrendezési körzet, Nagyerdei körút és Pallagi út által határolt terület jelenleg közpark zóna (Z), központi vegyes zóna (Vk) és különleges közhasználatú építményi zóna (Ki) rendeltetésű területek, zónák arányainak módosítása a következők szerint: a központi vegyes terület változatlan maradna, a különleges intézményi terület déli irányban csak olyan mértékben bővülne, ahogy azt a jelenlegi építmények szükségessé teszik, a különleges intézményi terület – a gyógyfürdő fejlesztetősége miatt - nyugati irányban úgy bővülne, hogy a szabadtéri színpad területét is magába foglalja. A parkolási igények kielégíthetősége érdekében – részben a gyógyfürdő jelenlegi területét is igénybe véve – a tervjavaslat a gyógyfürdő keleti és északi oldalán jelentős közhasználatú parkolóhelyet jelöl.

A módosítás indoka, hogy a Gyógyfürdő fejlesztési területén két ütemben 2 db szálloda épül, illetve fürdőfejlesztés is történik. A Pallagi út mentén sétány kerül kialakításra, a Thermál Hotel Pallagi út felőli megközelítés biztosításával, valamint további indok a Gyógyfürdő fejlesztési területének növelése a Nagyerdei Színpad bevonásával. A Nagyerdő Parkban lévő sétáló utak és az épületeket feltáró utak – a meglévő állapot figyelembe vételével – II. rendű közlekedési célú közterületként kerülnek szabályozásra.

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 teljeskörűen 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 településrendezési szerződést a települési önkormányzat 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.

A településrendezési eszközök beruházók által történő kidolgozásának finanszírozását az Önkormányzat az eddigi gyakorlat szerint úgy oldotta meg, hogy háromoldalú megállapodás megkötésére került sor a megrendelő Önkormányzat, a költségviselő Beruházó, valamint a településrendezési eszközt elkészítő Tervező között. Ezen megállapodás – mint *tervezési szerződés* – kizárólag a terv készítés költségeinek a beruházó által történő finanszírozásáról szólt. Az Étv. által biztosított jogügylettel – mint *településrendezési szerződés* – lehetőség nyílik arra, hogy ne csak a terv készítésének költségeit vállalja át a beruházó, hanem a jogszabályok alapján, a beruházó által megvalósítandó céllal összefüggő, 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 terhelnek. Ezen szándékból vezérelten kerül sor háromoldalú megállapodás megkötésére.

2008. szeptember 1. napjától módosult az Étv. E törvény 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 arra, hogy ezen új előírások közül két követelménynek az eddigi gyakorlatunk szerint megkötött szerződéseink megfelelnek – nevezetesen: a tervező díja esedékességéről a szerződő felek eddig is rendelkeztek, illetőleg a településtervezési szerződés megkötésére írásban került sor, a jogszabályi változás okán azt 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, az eddigi gyakorlattól eltérően 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 Várostervezési Osztály kidolgozott egy, a fenti követelményeket tartalmazó szerződés-tervezetet, mellyel a cél megvalósítója egyetértett és elkészítette a szabályozással érintett területre vonatkozó tanulmánytervet.

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.

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

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

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 Gyógyfürdő Kft-vel, mint Célmegvalósítóval (székhely: 4032 Debrecen, Nagyerdei park 1., képviseli Fazekas Lajos ügyvezető igazgató) illetőleg a PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Bt-vel, mint Tervezővel (székhely: 4026 Debrecen, Bethlen u. 36-38., képviseli: Palotás Lajosné), a Debrecen 43. számú városrendezési körzet, Nagyerdei körút és Pallagi út által határolt területre vonatkozóan a melléklet szerint.

2./ Felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2008. december 9.

Kováts Ákos
főépítész