

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Településrendezési szerződés kötése Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII.28.) önkormányzati rendeletnek a Debrecen, 35. számú főút – 058/14 hrsz.-ú beépítésre nem szánt terület – 057 hrsz.-ú erdő – Fülehalmi út által határolt területet érintő módosítására
Iktatószám:	
	TERV-96144/2021
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Kiss Ildikó
Feladatot jelent:	
	Gábor István
Véleményező bizottságok:	
	Községülés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2021.09.23
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Előterjesztés 1. melléklete
	Előterjesztés 2. melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

I.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdésének 1 pontja szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok közé tartozik a településfejlesztés, településrendezés. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. (1) bekezdése ezzel összhangban úgy rendelkezik, hogy a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el.

Az Étv. 17. §-a szerint a településrendezési feladatok megvalósítását – egyebek mellett – **a településrendezési szerződés**, mint sajátos jogintézmény szolgálja.

II.

A ROAD SERVICE Kft. (székhelye: 5300 Karcag, Gyarmati út 01120/2 hrsz., képviseli: Illés-Tóth Kálmán ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen, 35. számú főút – 058/14 hrsz.-ú beépítésre nem szánt terület – 057. hrsz.-ú erdő – Fülehalmi út által határolt területre vonatkozóan a helyi építési szabályzat módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) és benyújtotta a telepítési tanulmánytervet.

A Célmegvalósító által készített telepítési tanulmánytervben bemutatásra került a tervezett építési beruházás és annak az épített és természeti környezettel való viszonya. **A telepítési tanulmánytervet**, mint tervezési és településrendezési szempontból előzetesen támogatott megvalósíthatósági dokumentációt **a Közgyűlés az 50/2021. (IX. 2.) határozattal elfogadta.**

III.

A módosítással érintett ingatlanok

A 058/44 hrsz.-ú kivett autószalon, szerviz és tároló, valamint a 058/46 hrsz.-ú kivett közforgalom elől el nem zárt magánút művelési ágú ingatlanok.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei

A LEXUS a világ negyedik legnagyobb prémium autómárkája, és vezető környezetbarát luxusautó gyártója, ahol kiemelt jelentőséggel bír az ügyfél-elégedettség. A jelenlegi használati és technológiai köttöttségek és a prémium márkára jellemző minőségi kiszolgálás a karosszéria javítási és fényezési kapacitás bővítését igénylik az ellátás színvonalának további emelése mellett, mely egy új csarnoképület létrehozásával valósítható meg. Ezért is döntött úgy a Célmegvalósító, hogy a prémium márkákra jellemző magas színvonalú szolgáltatásnyújtás érdekében egy új karosszéria lakatos és fényező műhelyt kíván létesíteni a márkakereskedés jelenlegi 058/44 hrsz.-ú telephelyi területének nyugati részén lévő Toyota és Lexus szalon és szerviz épülete mögötti területén. Modern technikai eszközökkel, fejlett informatikai háttérrel, illetve környezetkímélő megoldásokkal kívánják a fejlesztést megvalósítani, mely révén új munkahelyek jönnek létre, a foglalkoztatottság növekszik.

Ezen fejlesztési elképzelés indokolja Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítását, amely alapján szükséges egyrészről

1. „a telek zöldfelületeként fenntartandó része” megnevezésű másodlagos szabályozási elem telephelyen belüli területének átpozicionálása a telephely keleti területére a 058/44 hrsz.-ú és a 058/46 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában, másrészről

2. a jelenleg is a telephely részeként használt 058/46 hrsz.-ú teleknek a „közterületi mellékúthálózat (Kt-Kk) övezeti” besorolás helyett az „általános gazdasági terület Gá-É/3 építési övezet” részeként történő rögzítése, illeszkedve a 058/44 hrsz.-ú ingatlanhoz.

A fejlesztéssel érintett ingatlanok tulajdonjogával a Célmegvalósító rendelkezik.

A telepítési tanulmánytervben rögzített módosítási javaslat a HÉSZ építési övezeti rendszerére alapozottan készült el.

A tervezett módosítás Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének (a továbbiakban: TSZT) módosítását nem igényli.

IV.

A településrendezési szerződésre vonatkozó szabályozás ismertetése:

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)** a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,
- b)** 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.

Az Étv. rendelkezései értelmében a településrendezési szerződés esetén

a) az Önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,

b) a szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

A szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. **A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni.**

Fentiek alapján került előkészítésre az előterjesztés 1. mellékletét képező településrendezési szerződés tervezete-

Az érintett terület felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet a Célmegvalósító megbízásából a LENGYEL ÉPÍTÉSZ MŰTEREM Kft. készítette el.

A településrendezés alapjául szolgáló településrendezési eszköz módosításáról szóló tervdokumentáció elkészíttetése a Célmegvalósító kötelezettsége, mely alapján vállalja, hogy a vonatkozó Korm. rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervezőt vesz igénybe. A Célmegvalósító a szerződés szerint biztosítja, hogy a tervdokumentáció Önkormányzathoz való benyújtásával egyidejűleg csatolja a településtervező azon nyilatkozatát, amely alapján – a szerződésben részletezett – térítésmentes és korlátozás nélküli felhasználási jogot biztosít az Önkormányzat részére az általa készített tervdokumentáció vonatkozásában.

A településrendezési szerződéssel biztosított az, hogy a Célmegvalósító egyrészt megfizesse a tervkészítés költségeit, másrészt az általa megvalósítandó céllal összefüggő, a vonatkozó jogszabályok alapján egyébként az Önkormányzatot terhelő feladatok (pl. közlekedési infrastruktúra kialakítása, közművesítés, zöldterületek kialakítása, stb.) elvégzése és finanszírozása is megvalósuljon a Célmegvalósító költségére. A szerződés meghatározza, hogy a településfejlesztés érdekében történő együttműködés során a feleket milyen jogok és kötelezettségek illetnek meg, illetve terhelnek.

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) és lefolytatja.

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 településrendezési eszköz módosítását a kezdeményezett programnak mindenben megfelelően módosítja. Mindezekből kifolyólag az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terhel(het)i.

A Célmegvalósító képviselőjében eljáró ügyvezető már becsatolta a Főépítési Irodára a módosítással érintett ingatlanok tulajdonosának külön okiratban foglalt azon nyilatkozatát, amelyben hozzájárult ahhoz, hogy a Célmegvalósító az ingatlanait – telepítési tanulmányterv szerint – érintő településrendezési szerződést kössön, továbbá tudomásul vette, hogy a tulajdonában lévő ingatlanokra az általa vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye a Célmegvalósító költségére feljegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

A szerződés tartalmazza a településrendezési eszköz módosításával esetlegesen keletkező kisajátítási vagy korlátozási kártalanítási kötelezettség teljesítésével kapcsolatos azon rendelkezéseket, biztosítékokat (II.A.2.10 és 11., valamint II.B.3.4 pontok), amelyek alapján az Önkormányzatot ilyen címen kötelezettség nem terhelheti.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjával.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat tv.) 46.§ (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a szerint a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI.5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a főépítész előterjesztésére az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) bekezdése alapján, figyelemmel az 50/2021. (IX.2.) határozatra

1./ településrendezési szerződést köt a ROAD SERVICE Kft.-vel (székhelye: 5300 Karcag, Gyarmati út 01120/2 hrsz., képviseli: Illés-Tóth Kálmán ügyvezető), mint Célmegvalósítóval a Debrecen, 35. számú főút – 058/14 hrsz.-ú beépítésre nem szánt terület – 057 hrsz.-ú erdő – Fülealmi út által határolt területre vonatkozóan Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII.28.) önkormányzati rendelet módosítására.

2./Felkéri a Főépítészt, hogy az 1./ pontban foglalt szerződést aláírásra készítse elő és a Célmegvalósítót a döntésről tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: a Főépítész

3./ Felhatalmazza a polgármester a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2021. szeptember 23.

Gábor István
főépítész