

Előterjesztő:	
Tárgy:	<p>Kováts Ákos főépítész</p> <p>Debrecen 54. sz. városrendezési körzet, Vámospércsi út - belterületi határ - Acsádi út - 02213 hrsz-ú út - 02212/83 és 02211/34 hrsz-ú ingatlan - Kondoros csatorna - Bárányfelhő utca - 02228 hrsz-ú út által határolt tömbre vonatkozó rendezési terv módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése</p>
Iktatószám:	81553/2010
Ügyintéző:	<p>Sziki Gyula Dr. Farkas Róbert</p>
Melléklet:	<p><i>hatályos településszerkezeti terv kivonata</i> <i>(előterjesztés melléklete)</i></p> <p><u>tanulmányterv</u> <i>(településrendezési- és tervezési szerződéstervezet melléklete)</i></p> <p><u>településrendezési- és tervezési szerződéstervezet</u> <i>(határozati javaslat melléklete)</i></p>
Feladatot jelent:	<p>Kósa Lajos polgármester Pajna Zoltán alpolgármester Kováts Ákos főépítész</p>
Véleményező bizottság:	<p>Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság</p>
Törvényességi véleményezés ideje:	2011. 04. 13.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Reisz Zsuzsanna

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

A Debrecen 54. sz. városrendezési körzet Vámospércsi út - belterületi határ - Acsádi út - 02213 hrsz-ú út - 02212/83 és 02211/34 hrsz-ú ingatlan - Kondoros csatorna - Bárányfelhő utca - 02228 hrsz-ú út által határolt tömbre vonatkozó településszerkezeti tervben előírányzott rendeltetés megvalósítása céljából megalakult a Debreceni-Meggyes Ingatlanfejlesztő és Beruházó Szövetkezet (a továbbiakban: Szövetkezet). A Szövetkezet igazgatósági elnökének megbízásából Dr. Tóth Károly ügyvéd a hatályos településrendezési terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához és egyben nyilatkozott, hogy a településrendezési terv módosításával, illetve a területegység fejlesztésével kapcsolatos költségek finanszírozását vállalják.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A Debrecen 54. sz. városrendezési körzet, Vámospércsi út - belterületi határ - Acsádi út - 02213 hrsz-ú út - 02212/83 és 02211/34 hrsz-ú ingatlan - Kondoros csatorna - Bárányfelhő utca - 02228 hrsz-ú út által határolt tömb - közismert nevén „Meggyes”- a Veres Péter u. - Berzsényi Dániel u. közötti-, valamint a Kondoros csatornán túli – kialakuló - beépítésre szánt területek közé „ékelődik”. A területegység rendeltetése a hatályos településszerkezeti terv szerint beépítésre szánt kertvárosias lakóterület, központi vegyes terület, egyéb ipari gazdasági terület, illetve beépítésre nem szánt közlekedési terület, védelmi rendeltetésű erdőterület és vízgazdálkodási terület.

A javasolt településszerkezeti terv módosítással - a gazdaságosabb és realisabb megvalósítás céljából - a tervezett keleti főút nyomvonala változna olyan módon, hogy a meglévő 132 kV-os távvezeték védőövezetéhez kapcsolódna a lehető leghosszabb szakaszon. Ezzel a megoldással kikerülhet a távvezeték kiváltása, mely 6-800 millió Ft többlet kiadással terhelne a területegység átalakítását, illetve a védőterület egy részének közlekedési terület céljára történő hasznosítása a keleti főút megvalósulását realisabbá és gazdaságosabbá teszi.

A településszerkezeti tervvel összhangban készülő szabályozási terv meghatározná a területegység beépítésének paramétereit, megalapozná a legfontosabb alapellátást is biztosító lakóterület-fejlesztést, valamint a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények elhelyezését biztosító területfejlesztést, illetve játszó- és pihenőhelyek kialakítására alkalmas zöldterületek létesítését, védelmi rendeltetésű erdőterületek kialakítását,

továbbá a tervezett keleti főút Vámspércsi út és Acsádi út közötti fontos szakaszának kialakulását.

A terv-javaslat szerint a mintegy 180 ha nagyságú területen (melyből kb. 4,5 ha önkormányzati tulajdon) kb. 104,3 ha lakóterület (kb. 1250 építési telek, minimális teleknagyság 720m², átlagos térmérték 820m²), kb. 18 ha intézményterület, illetve kb. 58,5 ha nem beépíthető (közlekedési terület, erdő, zöldterület, közkert) alakulna ki.

A szerződésben vállalt kötelezettségek kulcsfontosságú eleme az, hogy a Szövetkezet (a továbbiakban: Célmegvalósító) tudomásul veszi: a területre tervezett gyűjtőút 2x1 sávossal megépítése, a gyűjtőút kialakítása során a közmű gerincvezetékek, valamint a terven jelölt hidak megépítése a lakóterület megvalósításának a feltétele.

További fontos eleme a szerződésnek, hogy a telekalakítást úgy kell elvégezni, hogy a gyűjtőút területét a telekalakítással egyidejűleg a Célmegvalósító az Önkormányzat tulajdonába adja azzal, hogy az Önkormányzat már a szerződés aláírásával hozzájárulását adja az e területen végrehajtandó közművesítéshez, illetőleg az útépítéshez.

A területre vonatkozó DÉSZ sajátos előírásaiban az építési jogosultság feltételeként az alábbiakat javasoljuk rögzíteni:

a) Vámspércsi út - belterületi határ - Acsádi út - 02213 hrsz-ú út - 02212/83 és 02211/34 hrsz-ú ingatlan - Kondoros csatorna - Bárányfelhő utca - 02228 hrsz-ú út által határolt tömb területén valamennyi közlekedési-, közmű-, védő- és zöldterület kialakítása a jóváhagyott szabályozási terv szerint

b) az úgynevezett „keleti főút” Acsádi út - Vámspércsi út közötti lakóterületi szakaszának 2x1 sávossal kiépítése, az ezen útszakaszon szükséges gerincközművek (víz, villany, csatorna) megépítése

c) az utcákkal, vagy beépítésre nem szánt területtel (zöldterület, védőterület stb.) határolt tömbökön belül az építés csak akkor engedélyezhető, ha az oda vonatkozóan meghatározott övezeti kódoknak megfelelő telekalakítás (építési telek alakítás) egyidejűleg végrehajtásra kerül, azaz a tömbön belül valamennyi telek megfelel az arra meghatározott övezeti kód szerinti paramétereknek. Ettől eltérni csak különleges esetben lehet.

E sajátos előírás jelent garanciát arra, hogy a szabályozás elérje célját: építési jog csak akkor illeti meg a mindenkori ingatlan tulajdonosát, ha:

1./ az egész tervezési terület közlekedési-, közmű-, védő- és zöldterület kialakítását megvalósítja,

2./ a keleti főút meghatározott szakaszán a gerincközműveket megépíti, illetőleg

3./ az adott telektömbön belül az oda vonatkozó övezeti kódoknak megfelelően hajtja végre a telekalakítást.

Kisajátítással kapcsolatos kérdések:

A szabályozással az érintett tulajdonosok érdekében történik változás, az építés lehetőségét biztosítja az Önkormányzat.

Közlekedési célú területek kialakítása céljából az érintett tulajdonosok a kiszolgáló utak vonatkozásában nem fordulhatnak az Önkormányzathoz kisajátítási kérelemmel, mert:
1./ a kiszolgáló utak magánútként kerülnek jelölésre a terven,
2./ a kiszolgáló utak kiszabályozása a tulajdonosok érdekében történik, s ha közérdekű cél jellege is van a magánútként szabályozott ingatlanoknak, ingatlanrészeknek, az ingatlan majdani rendeltetésének a megvalósítása igen is elvárható az érintett ingatlan tulajdonosaitól, hiszen ezáltal építési jog jogosultjaivá válnak.

Az ún. keleti elkerülő útszakasz esetében viszont közérdekű cél megvalósításáról beszélhetünk, ezért kisajátításnak lenne helye. Ezt megelőzendő a Célmegvalósító arról nyilatkozik, hogy az útszabályozási szélességébe eső területet a telekalakítással egyidejűleg - a gerincközművek kiépítését megelőzően - ellenérték nélkül az Önkormányzat tulajdonába adja.

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 teljeskörű 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 megvalósítóival. 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 Célmegvalósító által készített tanulmányterv képezi.

Az Étv. által biztosított jogüggyellett - *településrendezési szerződés megkötése* - 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 (közlekedési infrastruktúra kialakítása, közművesítés, zöldterületek kialakítása, stb.) térítésmentesen megtörténjen.

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 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 szerződéstervezet 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 rögzítésre kerültek továbbá a Ptk. tervezési szerződésre vonatkozó szabályainak megfelelően a településtervezőt terhelő, illetőleg az Önkormányzatot, mint jogosultat megillető, részére biztosítéku szolgáltató szavatossági joggal kapcsolatos rendelkezések is.

A Célmegvalósító elkészítette a szabályozással érintett területre vonatkozó tanulmánytervet, amely alapján a Várostervezési Osztály a fenti követelményeket tartalmazó szerződéstervezetet dolgozott ki. A Célmegvalósító egyetértett 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 valamint a felelősségi rendelkezések. Mindezekből az alábbi szempontokat emelem ki:

1. A szerződés aláírásának az alapja a beruházó (a Célmegvalósító) 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 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 dönteni szíveskedjen.

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-Meggyes Ingatlanfejlesztő és Beruházó Szövetkezettel, mint Célmegvalósítóval (székhely: 4024 Debrecen, Szent Anna u. 9. fszt. 1., képviseli: Balogh Mónika Éva igazgatósági elnök), illetőleg a PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Betéti Társasággal, mint Tervezővel (székhely: 4026 Debrecen, Bethlen u. 36-38., képviseli: Palotás Lajosné) a Debrecen 54. sz. városrendezési körzet, Vámospércsi út - belterületi határ - Acsádi út - 02213 hrsz-ú út - 02212/83 és 02211/34 hrsz-ú ingatlan - Kondoros csatorna - Báránnyelvi út - 02228 hrsz-ú út által határolt telektömbre vonatkozóan 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 8.

Kováts Ákos
főépítész