

## ELŐTERJESZTÉS

<b>Előterjesztő:</b>	
	Kováts Ákos főépítész
<b>Tárgy:</b>	
	Debrecen, 21. számú vrk. Tóció-csatorna – 19378/35 hrsz-ú terület – 19373/15 hrsz-ú út – 19373/20 hrsz-ú terület által határolt területrészeire vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása és a rendezési terv módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
<b>Iktatószám:</b>	
	TERV-01334/2013-/2014
<b>Ügyintéző:</b>	
	Nagyhaju Attila Dr. Farkas Róbert
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Pajna Zoltán Árpád Kósa Lajos Sziki Gyula
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2014.01.21.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Dobi Csaba

### Mellékletek:

<a href="#">Db., 21.vrk telepítési tanulmányterv, beépítési terv, szabályozási javaslat</a>
<a href="#">Az előterjesztés 2. számú melléklete</a>
<a href="#">Szerződés.KGY.ra</a>
<a href="#">Az előterjesztés 1. számú melléklete</a>

Tisztelt Közgyűlés!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 6.§-a, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (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. 30/A. §-a és a 16/A.§-a szerint településrendezési- és tervezési szerződést köthet.

A Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. képviseletében Ábri Balázs ügyvezető a Debrecen, 21. számú vrk. Tócsa-csatorna – 19378/35 hrsz-ú terület – 19373/15 hrsz-ú út – 19373/20 hrsz-ú terület által határolt területrészen belül a 19373/17, 19373 /20, 19373/26, 19373/27, 19373/28 hrsz alatti ingatlanokra vonatkozó településrendezési terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához.

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

**A módosítás célja a fejlesztési elképzelésekhez igazodóan a védelmi rendeltetésű erdőterület (lakóterület felőli részének) csökkentése, azaz ezen területrész lakóterület részeként történő rögzítése oly módon, hogy a módosítással érintett lakótelkek így kialakuló hátsó kertjei telken belüli fásítási kötelezettségű területként kerülnek szabályozásra, mely a beépítettség mértékének megállapításakor nem vehető figyelembe. Mindezek mellett a jelenlegi 4,5 méteres építménymagassági érték növelésére kerül sor 6,0 méterre.**

**A településszerkezeti terv módosítási javaslata szerint:**

- **A 19373/20 hrsz-ú ingatlan erdőterület (E) terület-felhasználásának az északi és déli területsávja kertvárosias lakóterület (Lke) terület-felhasználásra módosulna, míg a 19373/17 hrsz-ú erdőterület (E) nyugati részének egy területsávja szintén kertvárosias lakóterület (Lke) terület-felhasználásra módosulna, a tervezési terület további részeire vonatkozó terület-felhasználások megtartásával.**

**Mindezzel összhangban a kertvárosias lakóterületként rögzített ingatlanok szabályozása Lke-412541ről Lke-4125X2 övezeti kódra változik.**

**Ezen kód belső kertségi építészeti karaktert jelöl, nem kialakult kategóriában, szabadonálló-általános beépítési módot irányoz elő, legalább 720 m<sup>2</sup> megengedett legkisebb építési telek-nagysággal, legfeljebb 30 %-os beépítettség mellett (zöldterületi fedettség legalább 50%), 6,0 méter legnagyobb építménymagasság előírásával.**

**A kertvárosias lakóterületi (Lke) ingatlanok hátsókerti részén telken belüli fásítási kötelezettség kerül szabályozásra úgy, hogy az a beépítettség mértékének megállapításakor az nem vehető figyelembe.**

Az Étv. 30/A. §-a alapján 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 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 terhelne.

A hivatkozott jogszabály értelmében az önkormányzat településrendezési szerződést köthet az ingatlanon beruházni szándékozóval, azaz a cél megvalósítójával. Javasolom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat éljen a fenti jogszabály által biztosított lehetőséggel.

A jelen előterjesztés mellékletét képező telepítési tanulmányterv szerint a kérelmezett településszerkezeti és szabályozási terv módosítás megvalósítható. A szerződés alapját a cél megvalósítójának megbízásából a Palotás Számítástechnikai és területrendezési Betéti Társaság által készített telepítési tanulmányterv képezi.

Az Étv. által biztosított jogüggyellett – mint *településrendezési szerződés* – 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 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 szerződés III. C./ 12. pontja tartalmazza.

E szerződésben – továbbá – rögzítésre kerültek a Ptk. tervezési szerződésre vonatkozó szabályainak megfelelően a településtervezőt terhelő, illetőleg az Önkormányzatot, mint jogosultat megillető, részére biztosítékul szolgáló szavatossági joggal kapcsolatos rendelkezések is.

A cél megvalósítója elkészítette a szabályozással érintett területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet, amely alapján a Várostervezési Osztály a fenti követelményeket tartalmazó szerződéstervezetet dolgozott ki. A cél megvalósítója egyetértett a szerződésben foglaltakkal.

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

***A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosítása a Debreceni Vízmű Zrt. (19373/17, 19373/20 hrsz.) és a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft. (19373/19, 19373/26, 19373/27, 19373/28 hrsz.), illetve a DMJV Önkormányzata (19378/35 hrsz) tulajdonában lévő ingatlanokat érinti.***

***A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft., mint Célmegvalósító és a Debreceni Vízmű Zrt. a közgyűlés soron következő ülésének napjáig az Önkormányzathoz benyújtott külön teljes bizonyító erejű magánokiratban vállalják a következőket:***

***- a terv megvalósításával szükségessé váló, jogszabály alapján az Önkormányzatot terhelő, őket megillető kisajátítási és/vagy korlátozási kártalanításról lemondanak;***

***- hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését az önkormányzat jegyzője kezdeményezze az ingatlanügyi hatóságnál, a feljegyzés költségeit a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. viseli;***

***- kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tervezési területen a tulajdonukban álló ingatlanok elidegenítése esetén – a Ptk. szerinti tájékoztatási kötelezettsége részeként – vevőt tájékoztatják a településrendezési- és tervezési szerződésben foglaltak tartalmáról, és azt a megkötendő jogügylet részévé teszik, különös tekintettel a még nem teljesült valamennyi kötelezettségre.”***

Ezen kötelezettségvállalásra tekintettel a Célmegvalósító ezirányú kötelezettségeit a szerződésben nem kellett rögzíteni.

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 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.

A szerződés aláírásának az alapja a beruházó (célmegvalósító) 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 az önkormányzatnak a szerződés megkötése előtt döntenie kell a telepítési tanulmánytervről.

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, 21. számú vrk. Tóció-csatorna – 19378/35 hrsz-ú terület – 19373/15 hrsz-ú út – 19373/20 hrsz-ú terület által határolt területrésze 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 (4025 Debrecen, Hatvan utca 12-14. sz, képviseli: Ábri Balázs ügyvezető), mint Célmegvalósítóval, illetőleg a PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Bt-vel, mint Tervezővel (székhely: 4026 Debrecen, Bethlen u. 36-38., képviseli: Palotás Lajosné), a Debrecen, 21. számú vrk. Tóció-csatorna – 19378/35 hrsz-ú terület – 19373/15 hrsz-ú út – 19373/20 hrsz-ú terület által határolt területrésze vonatkozó településszerkezet terv és helyi építési szabályzat 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, 2014. január 10.

**Kováts Ákos**

*főépítész*