

***Előterjesztő:***

Kováts Ákos

**Tárgy:**

Debrecen-Pallag 072 hrsz-ú út- 073 hrsz-ú út- 043/16 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület- 043/17 hrsz-ú út- 046 hrsz-ú út által határolt (044/1, /2 és 045 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló) tömbre vonatkozó rendezési terv módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése

**Iktatószám:**

60533/2010

**Ügyintéző:**

Sziki Gyula  
Dr. Farkas Róbert

**Melléklet:**

***Hatályos településszerkezeti terv kivonata***  
(előterjesztés 1. sz. melléklete)

***hatályos szabályozás terv kivonata***  
(előterjesztés 2. sz. melléklete)

***tanulmányterv***  
(településrendezési- és tervezési szerződéstervezet melléklete)

***településrendezési- és tervezési szerződéstervezet***  
(határozati javaslat melléklete)

**Feladatot jelent:**

Kósa Lajos polgármester  
Pajna Zoltán alpolgármester  
Kováts Ákos főépítész

**Véleményező bizottság:**

Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság  
Közygűlés

**Törvényességi véleményezés ideje:** 2011. január 7.

**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 Debrecen-Pallag 072 hrsz-ú út- 073 hrsz-ú út- 043/16 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület- 043/17 hrsz-ú út- 046 hrsz-ú út által határolt (044/1, /2 és 045 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló) tömbre vonatkozó hatályos településrendezési terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához a DIVINUS Befektetési Alapkezelő Zrt képviselőjében Dr. Révész Imre vezérigazgató.

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

**A Debrecen-Pallag 072 hrsz-ú út- 073 hrsz-ú út- 043/16 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület- 043/17 hrsz-ú út- 046 hrsz-ú út által határolt (044/1, /2 és 045 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló) nyugati tömb rendeltetése a hatályos településszerkezeti terv szerint beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, valamint különleges intézményi terület, illetve központi vegyes terület.**

**A kezdeményezett településrendezési terv módosítás lényegében csak a 045 hrsz-ú –a szabályozási terv szerint- gazdasági rendeltetésű terület alacsony beépítési intenzitású kertvárosias lakóterületté módosítására irányul a településszerkezeti és a szabályozási terv összhangjának megteremtése mellett.**

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 teljes körű finanszírozása mellett.

Előzetes megkeresés alapján az érintett államigazgatási szervek nyilatkoztak, hogy szükségesnek és indokoltnak tartják környezeti vizsgálat lefolytatását. Ennek alapján a DIVINUS Befektetési Alapkezelő Zrt. elkészítette a környezeti értékelés dokumentumait és a szükséges alátámasztó munkarészeket, melyek igazolják, hogy a természetvédelmi területtel határos gazdasági terület lakóterületté átalakítása nem jár a környezetterhelés növekedésével.

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 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.

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, a vonatkozó 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 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. Fentieknek megfelelően a háromoldalú szerződést településrendezési- és tervezési szerződésként kötik meg a szerződő felek.

E szerződésben 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 cél megvalósítója elkészítette a szabályozással érintett területre vonatkozó 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 tanulmánytervet a határozati javaslat mellékleteként az előterjesztés tartalmazza.

A szerződés tervezetben 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 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.

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

### **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 DIVINUS Befektetési Alapkezelő Zrt.-vel (székhely: 4030 Debrecen Epreskert u.1.; képviseli: Dr. Révész Imre vezérigazgató) – mint Célmegvalósítóval, illetőleg a LENGYEL ÉPÍTÉSZ Bt.-vel, mint Tervezővel (székhely: 4027 Debrecen, Egyetem sgt. 21.1/2. képviseli: Lengyel István ügyvezető) a Debrecen-Pallag, 072 hrsz-ú út- 073 hrsz-ú út- 043/16 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület- 043/17 hrsz-ú út- 046 hrsz-ú út által határolt (044/1, /2 és 045 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló) tömbre 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. január 4.

főépítész

Kováts Ákos