

<i>Előterjesztő:</i>	
Előterjesztő:	Kováts Ákos
Tárgy:	Debrecen Megyei Jogú Város rendezési terveinek módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződések megkötése
Iktatószám:	21767/2010
Ügyintéző:	Sziki Gyula Dr. Farkas Róbert
Melléklet:	<u>a 6. számú településrendezési- és tervezési szerződés melléklete</u> <u>a 2. számú településrendezési- és tervezési szerződés melléklete</u> <u>a 8. számú településrendezési- és tervezési szerződés melléklete</u> <u>a 10. számú településrendezési- és tervezési szerződés melléklete</u> <u>Kimutatás tervezési munkákról</u> <u>az 1. számú településrendezési- és tervezési szerződés melléklete</u> <u>a 4. számú településrendezési- és tervezési szerződés melléklete</u> <u>a határozati javaslat 1. számú melléklete</u> <u>a határozati javaslat 3. számú melléklete</u> <u>a határozati javaslat 5. számú melléklete</u> <u>a határozati javaslat 7. számú melléklete</u> <u>a határozati javaslat 10. számú melléklete</u> <u>a 3. számú településrendezési- és tervezési szerződés melléklete</u> <u>a határozati javaslat 2. számú melléklete</u> <u>a határozati javaslat 6. számú melléklete</u> <u>a határozati javaslat 9. számú melléklete</u> <u>az 5. számú településrendezési- és tervezési szerződés melléklete</u> <u>a 7. számú településrendezési- és tervezési szerződés melléklete</u> <u>a 9. számú településrendezési- és tervezési szerződés melléklete</u> <u>a 11. számú településrendezési- és tervezési szerződés</u>

	<u>melléklete</u> <u>a határozati javaslat 4. számú melléklete</u> <u>a határozati javaslat 8. számú melléklete</u> <u>a határozati javaslat 11. számú melléklete</u>
Feladatot jelent:	Kósa Lajos Pajna Zoltán Árpád Kovács Ákos
Véleményező bizottság:	Községi Környezetvédelmi Bizottság Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2010. június 25.
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.

Debrecen Megyei Jogú Város hatályos településrendezési terveinek módosítására irányuló kérelemmel fordultak Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához a mellékelt táblázaton jelölt szervezetek és személyek és egyben mint célmegvalósítók szándéknyilatkozatukban vállalták, hogy a településrendezési terv módosításával kapcsolatos költségek finanszírozását vállalják.

A módosítások összefoglaló ismertetése:

1. (célmegvalósító a Plastic Form Kft.) A Debrecen, 43. vrk., Diószegi út – Feketerét utca – hatályos tervben rögzített 14 méter széles kiszolgáló út – Jégvirág utca –0584/14 hrsz-ú út – tervezett 30 méter széles keleti elkerülő út által határolt tömbjében visszaáll a terület eredeti gazdasági rendeltetése a megkezdett beruházások folytatása, illetve a terület fejlesztése céljából.

2. (célmegvalósító a Könex Kft.) A Debrecen, 43. vrk., Diószegi út – Feketerét utca – hatályos tervben rögzített 14 méter széles kiszolgáló út – Jégvirág utca –0584/14 hrsz-ú út – tervezett 30 méter széles keleti elkerülő út által határolt tömbjében visszaáll a terület eredeti gazdasági rendeltetése a megkezdett beruházások folytatása, illetve a terület fejlesztése céljából.

3. (célmegvalósító Róth Gábor) A Debrecen-Józsa, 71. vrk., 0215 hrsz-ú út – 0162/5, 0162/4, 0162/3, 0162/2, 0162/1 hrsz-ú beépítetlen terület – 0162/27 hrsz-ú külterületi út – 0160/18 hrsz-ú beépítetlen terület – 0160/21 hrsz-ú külterületi út – 0160/2 hrsz-ú tanya – 0160/27 hrsz-ú külterületi út által határolt területrészen a településszerkezeti és szabályozási terv módosításával a Debrecen Józsa között kialakult gazdasági terület valós terület-felhasználásának megfelelő rendeltetés-, valamint szabályozás kerül rögzítésre.

4. (célmegvalósító Józsa Tüzép Kft.) A Debrecen-Józsa, 71. vrk., 0215 hrsz-ú út – 0162/5, 0162/4, 0162/3, 0162/2, 0162/1 hrsz-ú beépítetlen terület – 0162/27 hrsz-ú külterületi út – 0160/18 hrsz-ú beépítetlen terület – 0160/21 hrsz-ú külterületi út – 0160/2 hrsz-ú tanya – 0160/27 hrsz-ú külterületi út által határolt területrészen a településszerkezeti és

szabályozási terv módosításával a Debrecen Józsa között kialakult gazdasági terület valós terület-felhasználásának megfelelő rendeltetés-, valamint szabályozás kerül rögzítésre.

5. (célmegvalósító Debreceni Vízmű Rt.) A Debrecen, 41. vrk., Budapest – Záhony vasútvonal – 15002 hrsz –ú csatorna – 15003 hrsz-ú csatorna – 14998 hrsz-ú csatorna – 0454/1 hrsz-ú csatorna – 0459/1 hrsz - 0460 hrsz-ú út – 14987 hrsz-ú út által határolt területen az előírányzott szennyvíztisztító telep bővítés megalapozása céljából a belterületi határ a településszerkezeti terven kijelölt gazdasági terület határához igazodik (településszerkezeti és szabályozási terven).

6. (célmegvalósító Varga Csaba) A Debrecen, 39. vrk., Kishegyesi út – 0369/50 hrsz – 0369/1 hrsz – 0374/5 hrsz – 0374/6 hrsz – 0374/9 hrsz – 0374/10 hrsz – 0374/14 hrsz – tervezett 16,00 m-es út 0376/5 hrsz-ú út – 17119/64 hrsz-ú út – Balásházy J. u. – Szent Mihály u. által határolt területen a hatályos településrendezési tervekben a Kishegyesi út mentén kijelölt gazdasági területen a 17119/80 hrsz-ú belterületi, telephely művelési ágú, valamint a 0374/6 hrsz-ú külterületi, telephely művelési ágú földrészletek összevonhatósága érdekében indokolt a belterületi határ módosítása (településszerkezeti és szabályozási terven).

7. (célmegvalósító Keleti Magma Kft.) A Debrecen, 54. vrk., Veres Péter utca – Meggyfás utca – Berzsényi utca –Vak Bottyán utca - Vay Ádám utca által határolt területrészen tervezett beruházások megalapozása céljából a településszerkezeti és a szabályozási terv módosítása.

8. (célmegvalósító Debreceni Egyetem Agrár- és Gazdálkodástudományok Centruma) A Debrecen, 21. vrk., 0204/4 hrsz-ú út – 0204/37 hrsz – 0182/6 hrsz (Agrár-innovációs park területe) által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítása a beépítési (telekalakítási) paraméterek megváltoztatása céljából a tervezett beruházások megvalósíthatósága érdekében.

9. (célmegvalósító CZA Kft.) A Debrecen, 39. vrk., Határ út –Tavas utca – 0391/7 hrsz - 0391/21 hrsz - 0396/2 hrsz-ú út által határolt területre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosításával a jelenleg különleges (hulladék elhelyezésére szolgáló) terület rendeltetése egyéb gazdasági területre változik az ott jelenleg is működő autójavító telephely funkciójának megfelelően.

10. (célmegvalósító Debreceni Egyetem Orvos- és Egészségtudományi Centrum) A Debrecen, 34. vrk., Móricz Zs. körút – Pallagi út – Nagyerdei körút – Egyetem tér – Dóczy J. u. által határolt területére vonatkozó szabályozási terv (építési helyek határainak) módosítása megalapozza az Egyetem által tervezett fejlesztéseket.

11. (célmegvalósító Debreceni Egyetem) A Debrecen, 16. vrk., Kassai út – Laktanya u. – Táncsics Mihály u. – Lugosi u. – Hadházi u. – Zákány u. által határolt Campus

területére vonatkozó szabályozási terv (építési helyek) módosításával növekszik az intézményi kertek felülete, ezáltal a biológiai aktivitás értéke kedvezően változik.

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- és tervezési szerződés alapján indítható el az érintettek által vállalt teljes körű finanszírozás 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 megvalósítójával. Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat éljen a fenti jogszabály által biztosított lehetőséggel.

A jelen előterjesztés mellékletét képező tanulmánytervek szerint a kérelmezett településszerkezeti és szabályozási terv módosítás megvalósítható. A szerződés alapját az egyes célmegvalósítók által készített tanulmányterv képezi.

A településrendezési eszközök beruházók által történő kidolgoztatásának finanszírozását az Önkormányzat jelen esetben úgy oldja meg, hogy kétoldalú megállapodás megkötésére kerül sor az Önkormányzat –egyben a településrendezési eszközt elkészítő tervező-, és a költségviselő beruházó között. Ezen megállapodás –mint *tervezési szerződés*- kizárólag a terv készítés költségeinek a beruházó által történő finanszírozásáról szól. Az Étv. által biztosított jogüggyellett – mint *településrendezési szerződés* – lehetőség nyílik arra, hogy ne csak a tervkészítés költségeit vállalja át a beruházó, hanem 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 az úgynevezett saját tervezési munka bevezetését. 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 a kétoldalú megállapodás megkötésére.

2008 szeptember 1. napjától a módosult 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 a tervezési szerződésben rögzítetteknek megfelelően 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.

Figyelembe véve azt, hogy az Étv. Módosulásával a változás a településrendezési szerződés tartalmi vonatkozásában is ír elő kötelezettségeket, a kétoldalú szerződést településrendezési- és tervezési szerződésként kötik meg a szerződő felek.

E szerződésben rögzítésre kerültek a Ptk. tervezési szerződésre vonatkozó szabályainak megfelelően az Önkormányzatot (településtervezőt) mint jogosultat megillető, részére biztosítéskul szolgáló szavatossági joggal kapcsolatos rendelkezések is.

A Várostervezési Osztály kidolgozott egy, a fenti követelményeket tartalmazó szerződéstervezetet, mellyel a cél megvalósítók egyetértettek és elkészítették a szabályozással érintett területre vonatkozó tanulmánytervet.

A településrendezési- és tervezési szerződés-tervezeteket és a tanulmányterveket a határozati javaslat mellékleteiként az előterjesztés tartalmazza.

A szerződés tervezetekben rögzítésre kerültek a jogügylet céljai, 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) megbízása által a Várostervezési Osztályon 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 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.

3. A CZA Kft. célmegvalósító külön kötelezettséget vállal arra, hogy 2 éven belül 1 millió forintot felajánl és megfizet a város bármely közterületén történő felhasználás céljából.

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

a.) **PLASTIC-FORM Kft.**-vel (székhely: 4002 Debrecen, Jégvirág u. 16., képviseli: Burai Zsolt János ügyvezető) a Debrecen, 43. vrk., Diószegi út – Feketerét utca – hatályos tervben rögzített 14 méter széles kiszolgáló út – Jégvirág utca –0584/14 hrsz-ú út – tervezett 30 méter széles keleti elkerülő út által határolt területére vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosítására az 1. számú melléklet,

b.) a **KÖNEX Kft.**-vel (székhely: 4028 Debrecen, Zrínyi utca 10. b. ép., képviseli: Nyéki Zoltán ügyvezető) a Debrecen-Józsa, 71.vrk., 0215 hrsz-ú út – 0162/5, 0162/4, 0162/3, 0162/2, 0162/1 hrsz-ú beépítetlen terület – 0162/27 hrsz-ú külterületi út –0160/18 hrsz-ú beépítetlen terület – 0160/21 hrsz-ú külterületi út – 0160/2 hrsz-ú tanya – 0160/27 hrsz-ú külterületi út által határolt területére vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosítására a 2. számú melléklet,

c.) **Róth Gáborral** (lakcím: 4002 Debrecen-Kismacs 1-48. Tanya 9/B.) a Debrecen, 41 vrk., Budapest – Záhony vasútvonal – 15002 hrsz –ú csatorna – 15003 hrsz-ú csatorna – 14998 hrsz-ú csatorna – 0454/1 hrsz-ú csatorna – 0459/1 hrsz - 0460 hrsz-ú út – 14987 hrsz-ú út által határolt területére vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosítására a 3. számú melléklet,

d.) a **Józsa Tüzép Kft.**-vel (képvisei Hamar Zoltán ügyvezető) a Debrecen-Józsa, 71.vrk., 0215 hrsz-ú út – 0162/5, 0162/4, 0162/3, 0162/2, 0162/1 hrsz-ú beépítetlen terület – 0162/27 hrsz-ú külterületi út –0160/18 hrsz-ú beépítetlen terület – 0160/21 hrsz-ú

külterületi út – 0160/2 hrsz-ú tanya – 0160/27 hrsz-ú külterületi út által határolt területére vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosítására a 4. számú melléklet

e.) a **Debreceni Vízmű Zrt.**-vel (képviseli Nagy Miklós fejlesztési főmérnök) a Debrecen, 41 vrk., Budapest – Záhony vasútvonal – 15002 hrsz –ú csatorna – 15003 hrsz-ú csatorna – 14998 hrsz-ú csatorna – 0454/1 hrsz-ú csatorna – 0459/1 hrsz - 0460 hrsz-ú út – 14987 hrsz-ú út által határolt területére vonatkozó a településszerkezeti és szabályozási terv módosítására az 5. számú melléklet

f.) **Varga Csabával** (Debrecen Kishegyesi út 262.) a Debrecen, 39. vrk., Kishegyesi út – 0369/50 hrsz – 0369/1 hrsz – 0374/5 hrsz – 0374/6 hrsz – 0374/9 hrsz – 0374/10 hrsz – 0374/14 hrsz – tervezett 16,00 m-es út 0376/5 hrsz-ú út – 17119/64 hrsz-ú út – Balásházy J. u. – Szent Mihály u. által határolt területére vonatkozó a településszerkezeti és szabályozási terv módosítására a 6. számú melléklet

g.) a **Keleti Magma Kft.**-vel (képviseli Dr. Kelemen György ügyvéd) a Debrecen, 54. vrk., Veres Péter utca – Meggyfás utca – Berzsényi utca –Vak Bottyán utca - Vay Ádám utca által határolt területére vonatkozó településszerkezeti és a szabályozási terv módosítására a 7. számú melléklet

h.) a **Debreceni Egyetem Agrár- és Gazdálkodástudományok Centrumával** (képviseli Prof. Dr. Nagy János és Harsányiné Séllyei Ágnes) a Debrecen, 21. vrk., 0204/4 hrsz-ú út – 0204/37 hrsz – 0182/6 hrsz (Agrár-innovációs park területe) által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítására a 8. számú melléklet

i.) a **CZA Kft.**-vel (képviseli Czinege László ügyvezető igazgató) a Debrecen, 39. vrk., Határ út –Tavaszi utca – 0391/7 hrsz - 0391/21 hrsz - 0396/2 hrsz-ú út által határolt területére vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosítására a 9. számú melléklet

j.) a **Debreceni Egyetem Orvos- és Egészségtudományi Centrumával** (képviseli Prof. Dr.Fésüs László és Mag Zoltán) a Debrecen, 34. vrk., Móricz Zs. körút – Pallagi út – Nagyerdei körút – Egyetem tér – Dóczy J. u. által határolt területére vonatkozó szabályozási terv módosítására a 10. számú melléklet

k.) a **Debreceni Egyetemm**el (képviseli Prof.Dr. Fábián István és Pozsonyi Zoltán) a Debrecen, 16. vrk., Kassai út – Laktanya u. – Táncsics Mihály u. – Lugosi u. – Hadházi u. – Zákány u. által határolt Campus területére vonatkozó szabályozási terv módosítására a 11. számú melléklet

szerint.

2./ Felhatalmazza a polgármestert a településrendezési- és tervezési szerződések aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2010. június 15.

Kováts Ákos

főépítész