

## ELŐTERJESZTÉS

|   |   |
|---|---|
| <b>Előterjesztő:</b>                      |   |
|   | China Tibor főépítész   |
| <b>Tárgy:</b>                             |   |
|   | Debrecen 23. vrk. keleti – a Pesti utca, a Kishegyesi út, a Dorottya utca és a Bartók Béla út által határolt telektömb – területén belüli területre vonatkozóan telepítési tanulmányterv elfogadása és a településrendezési eszközök módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése |
| <b>Iktatószám:</b>                        |   |
|   | TERV-19502-3/2016   |
| <b>Ügyintéző:</b>                         |   |
|   | Gábor András<br>Dr. Farkas Róbert   |
| <b>Feladatot jelent:</b>                  |   |
|   | Sziki Gyula a Főépítész Iroda vezetője<br>Dr. Papp László polgármester<br>China Tibor főépítész<br>Dr. Barcsa Lajos alpolgármester<br>részére   |
| <b>Véleményező bizottságok:</b>           |   |
|   | Községülés<br>Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság  |
| <b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>  | 2016. április 19.   |
| <b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b> | Dr. Reisz Zsuzsanna   |

### Mellékletek:

- |   |
|---|
| <a href="#">Telepítési tanulmányterv (I. határozati javaslat melléklete)</a>                            |
| <a href="#">Hatályos településszerkezeti terv kivonata (előterjesztés 1. sz. melléklete)</a>            |
| <a href="#">Településrendezési- és tervezési szerződéstervezet (II. határozati javaslat melléklete)</a> |
| <a href="#">Hatályos szabályozási terv kivonata (előterjesztés 2. sz. melléklete)</a>                   |

## **Tisztelt Közgyűlés!**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. §-a, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: 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 Gold-Kings Invest Kft.** (székhely: 2120 Dunakeszi, Varsói u. 19., képviseli: ifj. Nagy Imre ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen 23. vrk keleti – a Pesti utca, Kishegyesi út, Dorottya utca és a Bartók Béla út által határolt telektömb – területén belül érintett 20003 hrsz-ú és 20004 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan településrendezési terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat). A Célmegvalósító a fejlesztési elképzelése megvalósításához szükséges szabályozási paraméterek rögzítését kérte, mely lehetőséget ad az igényekhez jobban igazodóan a terület hasznosítására.

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

A hatályos településszerkezeti terv szerint a Pesti utca, Kishegyesi út, Dorottya utca és Bartók Béla út által határolt telektömb különleges intézményi terület (Ki) és különleges kereskedelmi célú terület (Kke) felhasználású.

A módosítás során elérendő cél, hogy a 20003 és 20004 hrsz-ú területen a jelenlegi használat szerinti funkció (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) maradjon azzal a feltétellel, hogy a fejlesztés a beépítési tervjavaslat szerint valósul meg.

A telektömb hatályos terv szerinti felhasználása az adottságok és igények miatt nem valósítható meg, mivel a különleges intézményi területnek (kórház) és a különleges kereskedelmi területnek bővítési igénye nincs, ezért a jelenlegi használati adottságoknak megfelelő (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági) terület-felhasználás biztosítása adhat csak lehetőséget a tervszerű fejleszthetőségre, egyben a város e területrésznének fejlesztésére.

Ehhez módosítani kell a településrendezési eszközöket (településszerkezeti és szabályozási terv). A fejlesztésekkel javítani lehet e területrészt, illetve telektömb városképi megjelenését a régi szép malom épületekhez hozzáépített toldalék épületrészek bontásával és a régi épületekhez illeszkedő új épületek építésével, továbbá a telken belüli zöldfelületek kialakításával.

### **A tervezési területen belül a településrendezési eszközök módosítása**

- a) a településszerkezeti terv szerint a 20003 és 20004 hrsz-ú különleges intézményi (Ki) terület felhasználásról kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk) felhasználásra módosulna.
- b) a szabályozási terv szerint a különleges intézményi zóna területe kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna területre módosulna az alábbiak szerint:

- a 20003 hrsz-ú területen Gk-600853 jelű építési övezettel,

- a 20004 hrsz-ú területen Gk-600863 jelű építési övezettel.

Az Étv. 30/A. §-a alapján az Önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett ingatlanon a telek tulajdonosával, illetve a 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 terhelné.

A hivatkozott jogszabály értelmében javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat - élve a fenti jogszabály által biztosított lehetőséggel - kössön településrendezési szerződést a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozójával, azaz a Célmegvalósítóval.

A szerződés alapját a Célmegvalósító megbízásából a PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Betéti Társaság által készített telepítési tanulmányterv képezi. A telepítési tanulmányterv szerint a kérelmezett szabályozási terv módosítás megvalósítható.

Az Étv. által biztosított jogüggyellett – mint *településrendezési szerződés* – lehetőség nyílik arra, hogy a tervkészítés költségeinek Célmegvalósító általi vállalása mellett, a 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 kerülne sor háromoldalú megállapodás megkötésére.

Az Étv. 16/A. §-a akként rendelkezik, hogy a településtervezési szerződésre a Polgári Törvénykönyvben (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 (közreműködőt), és a tervező díja – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

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./ 13. 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 Célmegvalósító elkészítette a szabályozással érintett területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet, amely alapján a Főépítési Iroda a fenti követelményeket tartalmazó szerződéstervezetet dolgozott ki. A Célmegvalósító egyetértett a szerződés tervezetben foglaltakkal.

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

***Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök módosítása a 20003 hrsz-ú és 20004 hrsz-ú ingatlanokat érinti, a Célmegvalósító a szerződésben vállalja, hogy eleget tesz e szabályozásból keletkező kötelezettségeknek és ezen ingatlanok tekintetében a vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzéséhez hozzájárul, valamint lemond a szabályozás módosításából esetlegesen keletkező kártalanítási igénye érvényesítéséről.***

A szerződés-tervezetben rögzítésre kerültek a jogügylet céljai, a felek jogai és kötelezettségei, a felelősségi rendelkezések.

Az Önkormányzat a jelen szerződés aláírásával arra vállal kötelezettséget, hogy az abban 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 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 a szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.**

**Tekintettel arra, hogy a Célmegvalósító és a településrendezési eszköz módosításával érintett ingatlan tulajdonosának a személye azonos, célszerű a telepítési tanulmánytervről való döntéssel egyidejűleg a településrendezési- és tervezési szerződés megkötéséről is határozni, hiszen nincs az eljárás során más olyan személy akinek az érdekét érdemben érintené a szabályozás módosítása.**

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 23. vrk. keleti – a Pesti utca, a Kishegyesi út, a Dorottya utca és a Bartók Béla út által határolt telektömb – területén belül a módosítással érintett 20003 hrsz-ú és a 20004 hrsz-ú területrésze vonatkozó telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

2./ Felkéri a főépítészt 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 Gold-Kings Invest Kft.-vel (székhely: 2120 Dunakeszi, Varsói u. 19., képviseli: ifj. Nagy Imre ügyvezető), mint Célmegvalósítóval, illetőleg a PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Bt.-vel (székhely: 4026 Debrecen, Bethlen u. 36-38. szám 1. em. 6. a., képviseli: Palotás Lajosné ügyvezető) mint Tervezővel a Debrecen 23. vrk. keleti – a Pesti utca, a Kishegyesi út, a Dorottya utca és a Bartók Béla út által határolt telektömb – területén belül a módosítással érintett 20003 hrsz-ú és a 20004 hrsz-ú területrésze vonatkozó helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására a 2. számú 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, 2016. április 7.

**China Tibor**  
főépítész