

Előterjesztő:	
Tárgy:	<p>Kováts Ákos főépítész</p> <p>Debrecen, Nyulas északi részének, Böszörményi út – Lóverseny u. – beépítésére nem szánt terület által határolt telektömbön belüli területrésztre vonatkozó településrendezési- és tervezési szerződés megkötése</p>
Iktatószám:	139324/2011
Ügyintéző:	<p>Sass Ádám Lehel Dr. Farkas Róbert</p>
Melléklet:	<p><u>Településrendezési- és tervezési szerződés</u> (<i>határozati javaslat melléklete</i>)</p> <p><u>Tanulmányterv</u> (<i>a szerződés melléklete</i>)</p> <p><u>hatályos szabályozási terv kivonata</u> (<i>előterjesztés melléklete</i>)</p>
Feladatot jelent:	<p>Kósa Lajos polgármester Pajna Zoltán alpolgármester Sziki Gyula Várostervezési Osztály vezetője</p>
Véleményező bizottság:	<p>Községi Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság</p>
Törvényességi véleményezés ideje:	2011. október 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.

Dr. Szöllös Andrea Judit (lakcím: 2045 Törökbálint, Kastély u. 16.) az érintett ingatlanok tulajdonosai által létrehozott Debrecen Nyulas Észak-keleti Területrészt Polgári Jogi Társaság és Véha Ferenc a Debrecen Nyulas Észak-nyugati Területrészt Polgárjogi Társaság, mint célmegvalósítók képviselői kérelmet nyújtottak be Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához a Debrecen, Nyulas északi részének, Böszörményi út – Lóverseny u. – beépítésére nem szánt terület által határolt telektömbön belüli területrésze vonatkozó szabályozási terv módosítása érdekében.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A szabályozási terv módosításának célja a Debrecen, Nyulas északi részének, Böszörményi út – Lóverseny u. – beépítésére nem szánt terület által határolt telektömb északi részén található ingatlanok jelenleginél optimálisabb telek- és utcaserkezet kialakítása a meglévő kisvárosias lakóterület (Lk) felhasználás megtartása mellett.

Az adottságok és fejlesztési lehetőségek, szándékok alapján a tervezési területet érintő – kisebb jelentőségű – módosítások:

- a telektömb északi részén szabályozott úthoz két utca tervezett csatlakozásának pontosítása, szélességének csökkentése és két tervezett csatlakozó utca megszüntetése,
- az előzőekben megszüntetett U alakú utca helyett a Kartács utcához csatlakozó és a tervezett északi utcával párhuzamos 12 méter szélességű utca tervezése,
- a tervben rögzített 25 méter szélességű útszakasz szabályozási szélességének felülvizsgálata, és nyomvonalának a 22148/9, 22167/1 hrsz-ú út és a 22159 hrsz-ú ingatlanon tervezett út összekötésével történő biztosítása,
- a tervben rögzített 25 méter széles útszakaszhoz csatlakozó déli irányú utca nyomvonalának pontosítása, szélességének 12 méterre történő csökkentése és az ebből nyílóan tervezett zsákutca megszüntetése,
- a 22148/33 hrsz-ú út Kartács utcáig tervezett folytatásából nyílóan tervezett zsákutca megszüntetése,
- a 22047/26, a 22216 és a 22217 hrsz-ú ingatlanokon tervezett utca szabályozási szélességének csökkentése,

- az északkeleti területén az építési övezetben megengedett 7,5 m építménymagasság 6,0 méterre történő csökkentése
- a tervezési területen kialakítandó utak egy részének magánútként történő rögzítése beleértve a tömböt északi irányba határoló átkötő utat is

A városrendezési kezdeményezésekkel kapcsolatos előzetes szakmai álláspont szerint a településszerkezeti tervben beépítésre szánt terület céljára előirányzott területeken a tulajdonosi érdeket szolgáló rendezési terv módosítási eljárás az Étv.-ben szabályozott településrendezési szerződés alapján indítható el az érintettek teljes körű 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 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./ 13. 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 biztosítékul 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 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.

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 szerződést köt a debreceni 22133, 22134, 22135, 22138, 22139/1, 22139/2, 22140, 22141, 22142/2, 22142/3, 22143, 22144/1, 22145/1, 22153, 22154, 22155, 22165, 22166 hrsz-ú ingatlanoknak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, a Debrecen Nyulas Észak-keleti Területrész Polgári Jogi Társaságot létrehozó tulajdonosaival (képviselő: Dr. Szöllős Andrea Judit, lakcím: 2045 Törökbálint, Kastély u. 16. és/vagy Nagy Tamás, lakcím: 4032 Debrecen, Mikszáth Kálmán u. 81. I/4.), valamint a debreceni 22159, 22162, 22163, 22164, 22182, 22183, 22184, 22185, 22186, 22187 hrsz-ú ingatlanoknak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, a Debrecen Nyulas Észak-nyugati Területrész Polgári Jogi Társaságot létrehozó tulajdonosaival (képviselő: Véha Ferenc, lakcím: 4032 Debrecen, Illyés Gyula u. 70. és/vagy Chodkiewicz Valdemárné, lakcím: 4032 Debrecen, Soó Rezső u. 5.), mint Célmegvalósítókkal, illetőleg a PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Bt-vel, mint Tervezővel (székhely: 4026 Debrecen, Bethlen u. 36-38., képviseli: Palotás Lajosné üzletvezető), a Debrecen, Nyulas északi részének, Böszörményi út – Lóverseny u. – beépítésére nem szánt terület által határolt telektömb területére 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. október 7.

Kováts Ákos

főépítész