

Előterjesztő:	
Tárgy:	<p>Kováts Ákos főépítész</p> <p>Debrecen 37.vrk Nyugati Ipari Park 17182 és 17189/7 hrsz-ú iparvasút – 17189/23, 17189/25, 18189/28, 17189/76, 17189/62 és a 17211 hrsz-ú út –Kishatár utca – Király utca – és a területet délről határoló kelet-nyugat irányú iparvasútvonal egy szakasza által határolt - területrész településrendezési tervének módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése</p>
Iktatószám:	158113/2011
Ügyintéző:	Nagyhaju Attila
Melléklet:	<p><u>hatályos településszerkezeti terv kivonata (az előterjesztés 1. sz. melléklete)</u></p> <p><u>tanulmányterv (településrendezési- és tervezési szerződéstervezet melléklete)</u></p> <p><u>településrendezési- és tervezési szerződéstervezet (határozati javaslat melléklete)</u></p> <p><u>hatályos szabályozási terv kivonata (az előterjesztés 2. sz. melléklete)</u></p>
Feladatot jelent:	<p>Kósa Lajos polgármester Pajna Zoltán alpolgármester Sziki Gyula Várostervezési Osztály vezetője</p>
Véleményező bizottság:	<p>Községülés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság</p>
Törvényességi véleményezés ideje:	2011. szeptember 13.
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, 37.vrk Nyugati Ipari Park 17182 és 17189/7 hrsz-ú iparvasút – 17189/23, 17189/25, 18189/28, 17189/76, 17189/62 és a 17211 hrsz-ú út –Kishatár utca – Király utca – és a területet délről határoló kelet-nyugat irányú iparvasútvonal egy szakasza által határolt terület rész hatályos településrendezési tervének módosítására irányuló kérelemmel fordultak Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához a Timpanon-M Kft., a König Meister Kft. és a Színes Ingatlanvilág Kft. ügyvezetői. Kérték, hogy a fenti számú városrendezési körzetben elhelyezkedő terület rész rendezési tervének módosítására kerüljön sor.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A tervezési területen belül egyéb ipari gazdasági terület (Ge) területfelhasználás déli irányban növelésre kerülne, (ezáltal az erdőterület csökkenne) igazodva a jelenlegi használatához és az évek óta jelentkező beruházói igényekhez. A 14184 és a 17213 valamint a 17216 hrsz-ú telek esetén a valóságban is meglévő csatorna miatt vízgazdálkodási terület kerülne rögzítésre.

A módosítás lényegi eleme, hogy a módosítással érintett telektömbben az egyéb ipari gazdasági terület déli irányban 0,71 ha mértékben növekszik, valamint a meglévő csatorna vízgazdálkodási besorolást kap a védőerdő zóna helyett 0,72 ha nagyságban, illetve a tervezési területen belüli vasútterület korrekciója révén, annak területe 0,29 ha - ral csökken.

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.

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 megvalósítóinak megbízásából a Várostervezési Osztályon készített tanulmánytervek képezik.

A településrendezési eszközök beruházók, mint célmegvalósítók által történő kidolgoztatásának finanszírozását jelen esetben oly módon kívánjuk megoldani, hogy kétoldalú megállapodás megkötésére kerül sor az Önkormányzat – egyben a településrendezési eszközt elkészítő tervező-, és a költségviselő beruházók között.

A településtervezési és településrendezési köteleket szoros egymásra utaltság jellemzi. Mind a tervezési, mind pedig a (település)rendezési szerződés alanya egyrészt maga az önkormányzat. Ugyanis, a tervezői jogosultsággal rendelkező nem a saját, illetve közvetlen munkáltatója nevében végzi a tevékenységét, hanem mint az Önkormányzat döntéseinek előkészítését és végrehajtását végző Polgármesteri Hivatal alkalmazásában álló, munkaköri feladatait ellátó szakember tervez. Ezáltal az Étv. 16/A. § (1) bekezdésének teszünk eleget, mely szerint lehetőség van arra, hogy „a településrendezési eszközt és annak módosítását a települési önkormányzat maga készíti el”.

A településtervezési- és településrendezési szerződés egy jogügyletként történő megszerkesztése sajátos, éppen azért, hogy tartalmilag jól elkülönültek legyenek az Önkormányzat településtervezéssel kapcsolatos feladatai a településrendezéssel összefüggő feladatoktól.

A megállapodás III/I. A./ pontja rendelkezik a településtervezési tevékenység körébe, míg a III/I. B./ pontja a településrendezési tevékenység körébe tartozó szerződési elemekről.

Ezen csoportosítás a Célmegvalósítók jogai és kötelezettségei rögzítésénél is szempont volt.

A tényleges háromoldalú szerződésekhez hasonlóan ezen quasi háromoldalú megállapodásokkal szintén biztosított az, hogy ne csak a tervekészítés költségeit vállalják át a beruházók, hanem a beruházók 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.

Ezzel a megoldással 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.

A fentiek alapján kerül sor a határozati javaslat melléklete szerinti kétoldalú 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 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./I./A. 6. és 7. pontja tartalmazza.

A fentieknek megfelelően 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 biztosítékul szolgáló szavatossági joggal kapcsolatos rendelkezések is.

A célmegvalósítók elkészítették a Várostervezési Osztállyal a szabályozással érintett területre vonatkozó tanulmánytervet, amelyek alapján az Osztály kidolgozta a fenti követelményeket tartalmazó szerződéstervezetet is.

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

A szerződés tervezetben 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) megbízásából a Várostervezési Osztály által elkészített, az adott területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó *tanulmányterv*, amelyek 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 tanulmánytervek 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- és tervezési szerződést köt a Timpanon-M Kft.-vel (székhely: 4028 Debrecen, Virág utca 33., képviseli: Major Csaba ügyvezető), a König Meister Kft.-vel (székhely: 4002 Debrecen, Daróczi Vilmos utca 10., képviseli: König Zsolt ügyvezető) és a Színes Ingatlanvirág Kft.-vel (székhely: 4002 Debrecen, Balmazújvárosi út 10., képviseli: Benkő Nikoletta ügyvezető) mint Célmegvalósítókkal a Debrecen, 37.vrk Nyugati Ipari Park 17182 és 17189/7 hrsz-ú iparvasút – 17189/23, 17189/25, 18189/28, 17189/76, 17189/62 és a 17211 hrsz-ú út –Kishatár utca – Király utca – és a területet délről határoló kelet-nyugat irányú iparvasútvonal egy szakasza által határolt tömbökre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv 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, 2011. szeptember 9.

Kováts Ákos

főépítész