

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Kováts Ákos főépítész
Tárgy:	
	Debrecen-Bánk, 4814. sz. országos mellékút - 0800/3 hrsz-ú terület - 0796/16 hrsz-ú mg-i terület – 0794 hrsz-ú terület - 0796/179 hrsz-ú mg-i terület - 0796/160 hrsz-ú terület - 0796/28 hrsz-ú terület - 0796/176 hrsz-ú mg-i terület által határolt terület részére vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása és a településrendezési eszközök módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
Iktatószám:	
	TERV-00222-/2014
Ügyintéző:	
	Dr. Farkas Róbert Agócs Ildikó
Feladatot jelent:	
	Pajna Zoltán alpolgármester Kósa Lajos polgármester Sziki Gyula, a Várostervezési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Községülés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2014. szeptember 10.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Dobi Csaba

Mellékletek:

- | |
|---|
| Hatályos szabályozási terv kivonata (előterjesztés 2. sz. melléklete) |
| Településrendezési- és tervezési szerződéstervezet (II. határozati javaslat melléklete) |
| Hatályos településszerkezeti terv kivonata (előterjesztés 1. sz. melléklete) |
| Telepítési tanulmányterv (I. határozati javaslat melléklete) |

Tisztelt Közgyűlés!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 6. §-a, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (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.

Zöld István László és Zöld István Lászlóné, a Debrecen-Bánk, 4814. sz. országos mellékút - 0800/3 hrsz-ú terület - 0796/16 hrsz-ú mg-i terület – 0794 hrsz-ú terület - 0796/179 hrsz-ú mg-i terület - 0796/160 hrsz-ú terület - 0796/28 hrsz-ú terület - 0796/176 hrsz-ú mg-i terület által határolt tömbön belül található és a tulajdonukban álló 0796/180 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési terv módosítására irányuló kérelemmel fordultak Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához.
Az ingatlanban tulajdonos még Zöld György és Zöld István.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A módosítás során a fentiek szerint lehatárolt tömbben található 0796/180 hrsz-ú - jelenleg mezőgazdasági korlátozott használatú területként (Mk) rögzített - ingatlan 4814. sz. út felőli részének terület-felhasználása különleges beépítésre nem szánt egyéb (Kb-e) terület-felhasználásra módosul. Az ingatlan hátsó telekrésze változatlanul mezőgazdasági korlátozott használatú területként marad rögzítve.

A módosítást követően a tulajdonosok az ingatlan különleges beépítésre nem szánt egyéb (Kb-e) terület-felhasználású részén hagyományörző tevékenység végzését lehetővé tévő épületeket, építményeket (vendéglátó épületek, kézműves ház, vendégház, kisállat bemutató épület, iroda, üzlet, kápolna, lovaspálya) kívánnak létesíteni.

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 finanszírozásával, azaz a célmegvalósítókkal.

A jelen előterjesztés mellékletét képező telepítési tanulmányterv szerint a kérelmezett településszerkezeti és szabályozási terv módosítás megvalósítható. A szerződés alapját a célmegvalósítók megbízásából a Palotás Számítástechnikai és területrendezési Betéti Társaság által készített telepítési tanulmányterv képezi.

Az Étv. által biztosított jogüggyellett – mint *településrendezési szerződés* – lehetőség nyílik arra, hogy a tervkészítés költségeinek beruházók általi vállalása mellett, a beruházók által 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 célmegvalósítók 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 Célmegvalósítók, 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 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 (altervezőt), 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./ 12. 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 célmegvalósítók elkészítették a szabályozással érintett területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet, amely alapján a Várostervezési Osztály a fenti követelményeket tartalmazó szerződéstervezetet dolgozott ki. A célmegvalósítók egyetértettek a szerződésben 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 kizárólag a 0796/180 hrsz-ú ingatlant érinti, a célmegvalósítók a szerződésben vállalják, hogy a saját tulajdoni hányaduk vonatkozásában eleget tesznek e szabályozásból keletkező kötelezettségeknek és ezen ingatlan tekintetében a vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzéséhez hozzájárulnak.

A szerződés mellékletét képezi a módosítással érintett terület további tulajdonosainak azon nyilatkozata, amelyben hozzájárulnak ahhoz, hogy a célmegvalósítók által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye a saját ingatlanhányadukra is bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

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

Az Önkormányzat a szerződés aláírásával arra vállal kötelezettséget, hogy a szerződésben 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 célmegvalósítók 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 az önkormányzatnak a szerződés megkötése előtt kell döntenie a telepítési tanulmánytervről.

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-Bánk, 4814. sz. országos mellékút - 0800/3 hrsz-ú terület - 0796/16 hrsz-ú mg-i terület - 0794 hrsz-ú terület - 0796/179 hrsz-ú mg-i terület - 0796/160 hrsz-ú terület - 0796/28 hrsz-ú terület - 0796/176 hrsz-ú mg-i terület által határolt 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 Zöld István Lászlóval és Zöld István Lászlónéval (mindketten 4079 Debrecen-Bánk, Szárcsa u. 9. sz. alatti lakosok), mint Célmegvalósítókkal, illetőleg a PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Bt-vel, mint Tervezővel (székhely: 4026 Debrecen, Bethlen u. 36-38., képviseli: Palotás Lajosné) a Debrecen-Bánk, 4814. sz. országos mellékút - 0800/3 hrsz-ú terület - 0796/16 hrsz-ú mg-i terület - 0794 hrsz-ú terület - 0796/179 hrsz-ú mg-i terület - 0796/160 hrsz-ú terület - 0796/28 hrsz-ú terület - 0796/176 hrsz-ú mg-i terület által határolt területrésze vonatkozó településszerkezet terv, valamint helyi építési szabályzat 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, 2014. szeptember 1.

Kováts Ákos
főépítész