

Előterjesztő	
Tárgy:	<p>Kováts Ákos főépítész</p> <p>Debrecen, 72. vrk., Hanga u. – Mezőgazdász u. – 017/4 hrsz-ú beépítetlen terület – 4. sz. főút – 017/1 hrsz-ú beépítetlen terület által határolt tömb szabályozásának módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése</p>
Iktatószám:	211744/2010
Ügyintéző:	<p>Kovács László Dr. Farkas Róbert</p>
Melléklet:	<p><u>településrendezési- és tervezési szerződéstervezet</u> (határozati javaslat melléklete) <u>VO-20/2010. törzsszámú tanulmányterv</u> (településrendezési- és tervezési szerződés tervezet melléklete) <u>hatályos településszerkezeti terv kivonata</u> (előterjesztés 1. számú melléklete) <u>hatályos szabályozási terv kivonata</u> (előterjesztés 2. számú melléklete)</p>
Feladatot jelent:	<p>Kósa Lajos polgármester Pajna Zoltán alpolgármester Kováts Ákos Építésügyi Főosztály vezetője Áts László Műszaki Osztály vezetője</p>
Véleményező bizottság:	<p>Közygűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság</p>
Törvényességi véleményezés ideje:	2010. december 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.

A Debrecen, 72. vrk., Hanga u. – Mezőgazdász u. – 017/4 hrsz-ú beépítetlen terület – 4. sz. főút – 017/1 hrsz-ú beépítetlen terület által határolt tömbre vonatkozó hatályos településrendezési terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához a DVSC FUTBALL ZRt. cégvezetője. Kérte, hogy a fenti számú városrendezési körzetben elhelyezkedő tömb rendezési tervének módosítására kerüljön sor.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A településszerkezeti terv, valamint szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosításának elsődleges célja, hogy a fenti tömbben található 017/3 hrsz-ú ingatlan felhasználása mezőgazdasági tanyás zónáról (Mt) különleges közhasználatú építményi zónára (Ki) változik, mely lehetőséget teremt tárgyi ingatlanon labdarúgó utánpótlás nevelő centrum megvalósítására.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 8/2003. (V. 23.) Kr. számú rendeletének (DÉSZ) előírásai alapján a területen különleges esetben jelenleg is elhelyezhetők szabadidős, sportolási tevékenységek létesítményei, amelyek a terület mezőgazdasági jellegéhez illeszthetők pl.: lovassport, golf, horgászat, tenisz, füves pályás labdajátékok.

Ezen előírás alapján:

- épületet és a működéshez szükséges építményeket legalább 5 ha telekterületen, legfeljebb 4,5 m építmény-magassággal szabad létesíteni legfeljebb 300 m² nettó alapterülettel (pl. szociális blokk, öltözők-mosdók, étterem),
- lakó- és szállás épület, az őrzést és a területi gondnokságot célzó szolgálati lakáson kívül nem létesíthető,
- a szolgálati lakás legfeljebb nettó 60 m² alapterületű lehet, az általános előírás szerint maximálisan beépíthető területet (300 m²-t) meghaladóan is.

A labdarúgó centrum megvalósításához szükséges épületek elhelyezhetősége érdekében a DÉSZ fenti előírásában meghatározottnál nagyobb beépítési százalékra, illetve építménymagasságra van szükség, ez indokolja az ingatlan felhasználásnak különleges

közhasználatú építményi zónára (Ki) történő módosítását. A készülő szabályozási terv rögzítené a tömb beépítésének paramétereit, ennek során a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15%-ra, a megengedett legnagyobb építmény-magasság 7,50 m-re változna.

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 megvalósítójának megbízásából a Várostervezési Osztályon készített tanulmányterv képezi.

A településrendezési eszközök beruházó, mint célmegvalósító 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 beruházó 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 elkülönülten 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 Célmegvalósító jogai és kötelezettségei rögzítésénél is szempont volt.

A tényleges háromoldalú szerződésekhez hasonlóan ezen quasi háromoldalú megállapodásokkal szintén biztosított az, hogy ne csak a tervkészítés 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./C./ 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 célmegvalósító elkészítette az Önkormányzattal a szabályozással érintett területre vonatkozó tanulmánytervet, amely alapján a Várostervezési Osztály kidolgozta a fenti követelményeket tartalmazó szerződéstervezetet.

A településrendezési- és tervezési szerződés-tervezetet és a tanulmánytervet a határozati javaslat mellékleteként 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 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 célmegvalósító külön megállapodásban kötelezettséget vállal arra, hogy a rendezési terv módosítását követően történő terület-felhasználás következményeként a tervezési terület biológiai aktivitásának pótlásáról gondoskodik.

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 **DVSC FUTBALL ZRt.-vel** (székhely: 4032 Debrecen, Oláh Gábor u. 5., képviseli: Szilágyi Sándor cégvezető) – mint Célmegvalósítóval – a Debrecen, 72. vrk., Hanga u. – Mezőgazdász u. – 017/4 hrsz-ú beépítetlen terület – 4. sz. főút – 017/1 hrsz-ú beépítetlen terület által határolt tömbre 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, 2010. december 6.

Kováts Ákos
főépítész