

## ELŐTERJESZTÉS

**Előterjesztő:**

China Tibor Zsolt

**Tárgy:**

Debrecen, 41. számú vrk., Vértesi út - 0464 hrsz-ú út, beépítésre nem szánt (0439/40-41 és 0441/20-21 hrsz-ú) terület - 0442/1 hrsz-ú út - belterületi határvonal által határolt telektömb területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése

**Iktatószám:**

TERV-15979-/2016

**Ügyintéző:**

Angi Ágota  
Farkas Róbert

**Feladatot jelent:**

Dr. Papp László  
China Tibor Zsolt

**Véleményező bizottságok:**

Közgyűlés  
Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

**Törvényességi véleményezés ideje:**

2016.02.18.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:**

Terdik Edda Beáta

**Mellékletek:**

[Településrendezési- és tervezési szerződéstervezet](#)

[Előterjesztés 2. sz. melléklete\\_AKSD](#)

[Előterjesztés 1. sz. melléklete\\_AKSD](#)

## **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.

Az A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft. (székhely: 4031 Debrecen, István út. 136. sz., képviseli: Kardos Marianna ügyvezető és Virág László Tibor ügyvezető együttesen, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen, 41. számú vrk., Vértesi út - 0464 hrsz-ú út - beépítésre nem szánt (0439/40-41 és 0441/20-21 hrsz-ú) terület - 0442/1 hrsz-ú út - belterületi határvonal által határolt telektömb területére vonatkozó településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához. 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 településszerkezeti terv szintjén:**

A 0439/33 és a 0439/35 hrsz-ú beépítésre szánt területről beépítésre nem szánt területre módosul.

A 0450 helyrajzi számú „Lovász-zugi csatorna” – a szennyvízülepítő medencék hígított szennyvizének a Lovász-zugi oxidációs tóba történő elvezetése – funkciója megszűnt, így a település-szerkezeti terven a vízgazdálkodási terület-felhasználás – a tulajdonviszony miatt is – különleges hulladékgazdálkodási területfelhasználásra módosul.

A 0452/1-2 hrsz-ú terület felhasználása erdőterületről beépítésre szánt különleges egyéb területre, a 0453 hrsz-ú terület kis része beépítésre nem szánt hulladék elhelyezési területre, a szennyvíztisztító – különleges hulladék kezelésére szolgáló - bővítési terület kis része erdőterületre módosul.

#### **A helyi építési szabályzat és szabályozási terv szintjén:**

A módosítás során elérendő fejlesztési célok megvalósítása érdekében a lehatárolt tömbben az övezeti kódok módosítására a beépítésre szánt terület csökkentésével kerül sor.

A tervezési terület

- nyugati felének déli része különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zónáról (Kh 600011) különleges beépítésre nem szánt – hulladékkezelés zónára (Kb-h),
- északi részének
- nyugati területrészen a különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna övezeti előírásai Kh 600011-ről Kh 612055-re,
- keleti területrésze védelmi rendeltetésű erdőzónáról (Ev) különleges egyéb zónára (Ke 612021)

- keleti részén

-- a 0455/4 és a 0455/3 hrsz-ú ingatlanterületek egyéb ipari gazdasági területéről (Ge) védelmi rendeltetésű erdőzónára (Ev)

változik.

A tervezési terület keleti felének nagy része változatlanul védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) marad.

**A különleges hulladék elhelyezésére szolgáló területen (Kh) erőmű nem létesíthető.**

#### **A településrendezési és településtervezési szerződésre vonatkozó szabályozás ismertetése:**

Az Étv. 30/A. §-a alapján az **Önkormányzat** egyes területfejlesztési célok megvalósítására **településrendezési szerződést köthet az érintett ingatlanon a telek tulajdonosával, illetve a beruházni szándékozóval** (továbbiakban együtt: cél megvalósítója), melynek keretében a szerződés tárgya lehet különösen:

- a)** a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,
- b)** 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.

Az Étv. rendelkezései értelmében a településrendezési szerződés esetén

**a) az Önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,**

**b) a szerződésben rendelkezni kell a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.**

A szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. **A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni.**

Az Étv. 16. § (1) bekezdése szerint településtervezési tevékenységnek minősül a településrendezési eszköz elkészítése. Az Étv. 16/A. §-a akként rendelkezik, hogy **a településrendezési eszközt és annak módosítását a települési önkormányzat maga készíti el, vagy településtervezési szerződés alapján készítteti el.**

**A településtervezési szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (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 a tervezési szerződésben rögzítetteknek megfelelően esedékes.

Az Étv. 30/A. § (2) bekezdése szerint **a településrendezési szerződés megkötése előtt a közgyűlésnek döntenie kell a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.**

A Célmegvalósító megbízásából a PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Betéti Társaság (tervező: Palotás Lajos településtervező, a továbbiakban: Tervező) készítette el az érintett területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet, amely szerint a kérelmezett módosítás megvalósítható. A Közgyűlés a 206/2015.(X.29.) határozatával úgy döntött, hogy támogatja a Célmegvalósító elképzelésének megvalósítását.

Fenti jogszabályhelyek alapján a településrendezési eszközök Célmegvalósító által történő kidolgoztatásának finanszírozását oly módon kívánjuk megoldani, hogy **háromoldalú településrendezési- és tervezési szerződés megkötésére teszünk javaslatot a Tisztelt Közgyűlésnek, amely az Önkormányzat, a Célmegvalósító és a településrendezési eszközt elkészítő Tervező között jön létre.**

A településrendezési eszközök kidolgozása különleges szakértelmet igényel, amelyet csak az arra jogosult településrendező szaktervezők végezhetnek, és mivel a Tervezővel való kapcsolattartás mind az Önkormányzat, mind pedig a Célmegvalósító számára a településrendezési szerződés céljának mielőbbi elérése érdekében rendkívül fontos, a felek között külön megállapodások létrehozása helyett a munkafolyamatok egy jogügyletben történő rögzítése az indokolt.

A településtervezési- és településrendezési szerződés egy jogügyletként történő megszerkesztése sajátos, éppen azért, hogy - bár a településtervezési és településrendezési kötelezettségeket szoros egymásra utaltság jellemzi - tartalmilag jól elkülönültek legyenek a szerződő felek feladatai - azaz mindegyik fél számára egyértelművé és egyetlen okirat alapján kiszámíthatóvá váljon, hogy a településfejlesztés érdekében történő együttműködés során, kit melyik szerződő féllel szemben, milyen jogok és kötelezettségek illetnek meg, illetve terhelnek.

A szerződéssel biztosított az, hogy ne csak a tervkészítés költségeit vállalja át a Célmegvalósító, hanem az általa 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.

Az Önkormányzat vonatkozásában az előterjesztéshez mellékelte szerződés-tervezet III./B./ pontja rendelkezik, míg a Célmegvalósító és a Tervező vonatkozásában a III.A./ és C./ pontok tartalmazzak rendelkezéseket.

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 tervezetben rögzítésre kerültek a jogügylet céljai, a felek jogai és kötelezettségei, a felelősségi rendelkezések, valamint a Ptk. tervezési szerződésre vonatkozó szabályainak megfelelően az Önkormányzatot (településtervezőt), mint jogosultat megillető, részére biztosítékkul szolgáló szavatossági joggal kapcsolatos rendelkezések is. A szerződés emellett tartalmazza, hogy - amennyiben a Tervező társtervezőt, illetve szakági tervezőt vesz igénybe – akkor azt mely esetekben és milyen módon teheti meg.

Tekintettel arra, hogy a módosítással érintett terület részét képező 0439/33, 0439/36, 0439/37, 0439/38, 0441/11 és 0450 hrsz.-ú ingatlanok a **Célmegvalósító** tulajdonában állnak, így a Célmegvalósító **a szerződésben vállalja, hogy** a saját tulajdona vonatkozásában eleget tesz az új szabályozásból keletkező kötelezettségeknek és ezen ingatlan tekintetében a vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a

**településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzéséhez hozzájárul.**

**A módosítással érintett terület részét képező további - 0455/3, 0455/4 és 0456/3 hrsz.-ú - ingatlanok tulajdonosa, a Debreceni Vízmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság képviselőjében Ányos József ügyvezető külön okiratban foglalt nyilatkozatban járult hozzá ahhoz, hogy a Célmegvalósító által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye a Zrt. ingatlanaira bejegyzésre kerülhessenek az ingatlan-nyilvántartásba.** A tervezési területen módosítással érintett egyéb ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában vannak. Fenti nyilatkozatok alapján a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzésének nincs akadálya.

A szerződés tartalmazza a településrendezési eszközök módosításával esetlegesen keletkező korlátozási kártalanítási kötelezettség teljesítésével kapcsolatos azon rendelkezéseket, biztosítékokat (III.A./14.-16./ és B./ 5./, 11./ és 12./ pontok), amelyek alapján az Önkormányzatot ilyen címen költség nem terhelheti.

A településrendezési- és tervezési szerződés-tervezetet a határozati javaslat melléklete tartalmazza.

***Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előadottak, valamint a csatolt melléklet 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 az A.K.S.D. Városgazdálkodási Kft.-vel (székhely: 4031 Debrecen, István út 136. sz., képviseli: Kardos Marianna ügyvezető és Virág László Tibor ügyvezető együttesen), mint Célmegvalósítóval, illetőleg a PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Bt.-vel, mint Tervezővel (székhely: 4026 Debrecen, Bethlen u. 36-38. szám 1. em. 6. a., képviseli: Palotás Lajosné ügyvezető) a Debrecen, 41. számú vrk., Vértesi út - 0464 hrsz-ú út - beépítésre nem szánt (0439/40-41 és 0441/20-21 hrsz-ú) terület - 0442/1 hrsz-ú út - belterületi határvonal által határolt telektömb területére vonatkozó településszerkezeti 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, 2016. február 10.

**China Tibor**  
*főépítész*