

Előterjesztő:

Kováts Ákos főépítész

Tárgy:

Debrecen, 33.számú főút - 0205 hrsz-ú út - 0226/37 és 0226/5 hrsz-ú terület - 0226/12 hrsz-ú terület - 0228/93 hrsz-ú terület - 0228/9 hrsz-ú erdőterület - 0230/2 és 0229 hrsz-ú út által határolt telektömb területére vonatkozó településrendezési- és tervezési szerződés megkötése

Iktatószám:

144979/3/2008

Ügyintéző:

Nagyhaju Attila
Dr. Farkas Róbert

Melléklet:

hatályos településszerkezeti terv kivonata
(előterjesztés 1. számú melléklete)
hatályos szabályozási terv kivonata
(előterjesztés 2. számú melléklete)
Településrendezési- és tervezési szerződés
(határozati javaslat melléklete)
P21/2008. törzsszámú tanulmányterv
(a szerződés melléklete)

Feladatot jelent:

Kósa Lajos polgármester
Pajna Zoltán alpolgármester
Kováts Ákos Építésügyi Főosztály vezetője
részére

Véleményező bizottság:

Közyűlés
Környezetvédelmi Bizottság
Városfejlesztési Bizottság

Törvényességi véleményezés ideje: 2008. december 8.

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. 16/A. §-a és a 30/A. §-a szerint településrendezési- és tervezési szerződést köthet.

A debreceni SA-RO OFFICE Kft. képviseletében Huszti Sándor Tibor ügyvezető Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához kérelmet nyújtott be a Debrecen, 33.számú főút - 0205 hrsz-ú út - 0226/37 és 0226/5 hrsz-ú terület - 0226/12 hrsz-ú terület - 0228/93 hrsz-ú terület - 0228/9 hrsz-ú erdőterület - 0230/2 és 0229 hrsz-ú út által határolt telektömb területére vonatkozó településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása érdekében.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának célja a Debrecen, 33. számú főút - 0205 hrsz-ú út - 0226/37 és 0226/5 hrsz-ú terület - 0226/12 hrsz-ú terület - 0228/93 hrsz-ú terület - 0228/9 hrsz-ú erdőterület - 0230/2 és 0229 hrsz-ú út által határolt telektömbnek a 0226/38 és 0226/54 hrsz-mal, valamint a 0228/94-101 hrsz-mal jelölt jelenleg különleges kereskedelmi zóna (Kke) rendeltetésű területeknek, részterületeknek mezőgazdasági tanyás (Mt) zónaként történő szabályozása, illetőleg a 0228/102-111 hrsz-mal jelölt jelenleg mezőgazdasági tanyás (Mt) rendeltetésű részterületeknek különleges kereskedelmi zónaként (Kke) történő hasznosítása és beépítése.

Álláspontunk szerint a kérelem –a szakmai szempontokat, illetőleg Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának településfejlesztési érdekeit és pénzügyi stabilitását maximálisan szem előtt tartva- azzal a feltétellel támogatható, hogy a befektetői érdeket szolgáló rendezési terv módosítási eljárást az érintett teljeskörűen finanszírozza az Étv.-ben szabályozott településrendezési szerződés alapján.

Az Étv. 30/A. §-a értelmében az 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 településrendezési szerződést a települési önkormányzat 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 terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv-módosítás megvalósítható. A szerződés alapját a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi.

A településrendezési eszközök beruházók által történő kidolgozásának finanszírozását az Önkormányzat az eddigi gyakorlat szerint úgy oldotta meg, hogy háromoldalú megállapodás megkötésére került sor a megrendelő Önkormányzat, a költségviselő Beruházó, valamint a településrendezési eszközt elkészítő Tervező között. Ezen megállapodás – mint *tervezési szerződés* – kizárólag a terv készítés költségeinek a beruházó által történő finanszírozásáról szólt. Az Étv. által biztosított jogügylettel – mint *településrendezési szerződés* – lehetőség nyílik arra, hogy ne csak a terv készítésének költségeit vállalja át a beruházó, hanem a jogszabályok alapján, a beruházó által megvalósítandó céllal összefüggő, 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 terhelnek.

Ezen szándékból vezérelten kerül sor háromoldalú megállapodás megkötésére.

2008. szeptember 1. napjától módosult az Étv.. E törvény 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 arra, hogy ezen új előírások közül két követelménynek az eddigi gyakorlatunk szerint megkötött szerződéseink megfelelnek – nevezetesen: a tervező díja esedékességéről a szerződő felek eddig is rendelkeztek, illetőleg a településtervezési szerződés megkötésére írásban került sor, a jogszabályi változás okán azt 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.

Tekintettel arra, hogy az Étv. módosulásával a változás a településtervezési szerződés tartalmi vonatkozásában is ír elő kötelezettségeket, az eddigi gyakorlattól eltérően a háromoldalú szerződést településrendezési- és tervezési szerződésként kötik meg a szerződő felek.

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 Várostervezési Osztály kidolgozott egy, a fenti követelményeket tartalmazó szerződés-tervezetet, mellyel a cél megvalósítója egyetértett és elkészítette a szabályozással érintett területre vonatkozó tanulmánytervet.

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 a környezeti hatásvizsgálati 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 szabályozás-módosítást fogad el. Mindezekből kifolyólag az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terhel(het)i.

3. A szerződésben kellő mértékű jogi biztosíték szerepel (szavatosság).

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 debreceni SA-RO OFFICE Kft.-vel, mint Célmegvalósítóval (székhelye: 4034 Debrecen, Vámospércsi út 155., képviseli: Huszti Sándor Tibor ügyvezető) illetőleg a PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Bt-vel, mint Tervezővel (székhely: 4026 Debrecen, Bethlen u. 36-38., képviseli: Palotás Lajosné) a Debrecen, 33.számú főút - 0205 hrsz-ú út - 0226/37 és 0226/5 hrsz-ú terület - 0226/12 hrsz-ú terület - 0228/93 hrsz-ú terület - 0228/9 hrsz-ú erdőterület - 0230/2 és 0229 hrsz-ú út által határolt tömbre vonatkozóan a melléklet szerint.

2./ Felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2008. december 8.

Kováts Ákos
főépítész