

Előterjesztő:	
	Kováts Ákos
Tárgy:	Debrecen 54. sz. városrendezési körzet, Vámospércsi út – 02228 hrsz-ú út – Báranyfelhő utca – Kondoros csatorna által határolt tömbjére vonatkozó rendezési terv módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
Iktatószám:	81553//2010
Ügyintéző:	Farkas Róbert
Melléklet:	<u>településrendezési- és tervezési szerződéstervezet</u> <u>hatályos településszerkezeti terv kivonata</u> <u>hatályos szabályozási terv kivonata</u> <u>tanulmányterv</u>
Feladatot jelent:	Kováts Ákos Pajna Zoltán Árpád Kósa Lajos
Véleményező bizottság:	Közgyűlés Környezetvédelmi Bizottság Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

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 54. sz. városrendezési körzet Vámospércsi út- 02228 hrsz-ú út- Bárányfelhő utca-Kondoros csatorna által határolt tömbjére vonatkozó hatályos településrendezési terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához a Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Kft képviselőjében Ábri Balázs ügyvezető. Kérte, hogy az 54. számú városrendezési körzet - az ún. „Meggyes” - déli részén elhelyezkedő tömb rendezési tervének módosítása a „Meggyes” területegységéből leválasztva, külön eljárásban kerüljön lefolytatásra.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A Debrecen 54. sz. városrendezési körzet, Vámospércsi út – 02228 hrsz-ú út - Bárányfelhő utca - Kondoros csatorna által határolt tömb rendeltetése a hatályos településszerkezeti terv szerint beépítésre szánt különleges kereskedelmi terület, egyéb ipari gazdasági terület, illetve beépítésre nem szánt védelmi rendeltetésű erdőterület és vízgazdálkodási terület.

A javasolt településrendezési terv módosítás megalapozza a területen a Vízmű Zrt. ingatlan-fejlesztési igényeit. A módosításra kerülő településszerkezeti terv a Vámospércsi út mentén továbbra is különleges kereskedelmi rendeltetésű területet, attól északra egyéb ipari gazdasági területet, míg a Vízmű dűlő másik oldalán kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet és védőerdő területet, továbbá a tömb északi részén, a Meggyes tervezett lakóterületével szomszédos teleksorra kertvárosias lakóterület rendeltetést határozna meg.

A módosított településszerkezeti tervvel összhangban készül a szabályozási terv rögzítendő a tömb beépítésének paramétereit. A módosított rendezési terv alapján kialakuló terület illeszkedne az 54. számú városrendezési körzet kezdeményezett rendezési terv módosításának megfelelő terület-felhasználáshoz, területszerkezethez.

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 megvalósítója által készített tanulmányterv képezi.

Az Étv. által biztosított jogügylettel – mint *településrendezési szerződés* – lehetőség nyílik arra, hogy a tervkészítés költségeinek beruházó általi vállalása mellett, a beruházó 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.

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 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 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 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./ 12. pontja tartalmazza. Fentieknak megfelelően a háromoldalú szerződést településrendezési- és tervezési szerződésként kötik meg a szerződő felek.

E szerződésben rögzítésre kerültek a Ptk. tervezési szerződésre vonatkozó szabályainak megfelelően a településtervezőt terhelő, illetőleg az Önkormányzatot, mint jogosultat megillető, részére biztosítéskul szolgáló szavatossági joggal kapcsolatos rendelkezések is. A cél megvalósítója elkészítette a szabályozással érintett területre vonatkozó tanulmánytervet, amely alapján a Várostervezési Osztály a fenti követelményeket tartalmazó szerződéstervezetet dolgozott ki. A cél megvalósítója egyetértett a szerződésben foglaltakkal. 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 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 Debreceni Vízmű Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal (képviseli: Ábri Balázs ügyvezető) – mint Célmegvalósítóval (székhely: 4025 Debrecen Hatvan u. 12-14.), illetőleg a PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Bt.-vel, mint Tervezővel (székhely: 4026 Debrecen Bethlen u.36-38. képviseli: Palotás Lajosné üzletvezető) a Debrecen 54. sz. városrendezési körzet, Vámospércsi út - 02228 hrsz-ú út - Bárányfelhő utca - Kondoros csatorna által határolt tömbre vonatkozóan 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. június 21.

Kováts Ákos
főépítész