

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Kováts Ákos főépítész
Tárgy:	
	Debrecen, 0632 hrsz-ú Panoráma út - 01051 hrsz-ú út - 0752/8 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület, - 0756 hrsz-ú út – 0752/14 hrsz-ú út – 0752/17 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0632 hrsz-ú Panoráma út – 0752/19, 0752/20, 0752/2, 0752/21 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület által határolt telektömbre vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása és a településrendezési eszközök módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
Iktatószám:	
	TERV-00958-/2014
Ügyintéző:	
	Dr. Farkas Róbert Fazekas Lajos
Feladatot jelent:	
	Pajna Zoltán alpolgármester Kósa Lajos polgármester Sziki Gyula Várostervezési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Községi Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2014. szeptember 5.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Dobi Csaba

Mellékletek:

- | |
|---|
| településrendezési- és tervezési szerződéstervezet (II. határozati javaslat melléklete) |
| hatályos szabályozási terv kivonata (előterjesztés 2. sz. 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.

Tanka-Pocsai Nóra Debrecen, Lóverseny utca 18. szám alatti lakos a Debrecen, 0632 hrsz-ú Panoráma út - 01051 hrsz-ú út - 0752/8 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület, - 0756 hrsz-ú út – 0752/14 hrsz-ú út – 0752/17 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0632 hrsz-ú Panoráma út – 0752/19, 0752/20, 0752/2, 0752/21 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület által határolt telektömbön belül a 0752/13 hrsz alatti ingatlanra vonatkozó településrendezési terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A módosítás célja az érintett területen olyan területfelhasználás, illetve rendeltetési zóna rögzítése, mely lehetőséget ad a várható fejlesztések megvalósítására úgy, hogy a szomszédos helyi természeti védettségű terület „védelme” továbbra is biztosított legyen.

A településszerkezeti terv módosítási javaslata szerint a tervezési terület egészén, azaz a 0752/13 hrsz-ú ingatlanon a mezőgazdasági különleges I. terület és a védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) területfelhasználás helyett beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-e) területfelhasználás kerül rögzítésre. A tervezési terület északi területrészen rögzített védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) az Erdészeti Igazgatóság előzetes hozzájárulásának megfelelően kerül beépítésre nem szánt területként jelölésre.

A szabályozási terv módosítási javaslata a településszerkezeti tervvel összhangban a tervezési terület egészén beépítésre nem szánt (Kb-e) különleges zónát rögzít.

A módosítással érintett 0752/13 hrsz-ú ingatlan a célmegvalósító tulajdonát képezi, mely területen az Erdőspusztá Club Hotel és kiszolgáló épületei tekintetében - a további fejlesztési igények miatt - többlet beépíthetőség szükséges.

A javasolt övezeti kód: Kb-e

- a Kb-e betűjel a beépítésre nem szánt különleges terület jele, ahol az e- betű az egyéb sajátosságot hordozó terület voltára utal,
- a beépítési mód szabadonálló általános,
- a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke max. 5 %;
- a megengedett legnagyobb építmény-magasság 8,5 - 12,5 méter.

Tekintettel arra, hogy beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték ellenőrzése nem indokolt.

Az Étv. 30/A. §-a alapján 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 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 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 telepítési tanulmányterv szerint a kérelmezett településszerkezeti és szabályozási terv módosítás megvalósítható. A szerződés alapját a cél megvalósítójának megbízásából a Várostervezési Osztályon készített telepítési 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 kötelmeket 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 elkülönültek 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.

Tekintettel arra, hogy a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a tervezett tervezési területen belül övezeti előírásban tartalmaz változást,

- ***a célmegvalósító a saját tulajdonában lévő ingatlan (0752/13 hrsz) vonatkozásában a településrendezési- és tervezési szerződésben visszavonhatatlanul lemond a szabályozás módosításából fakadó esetleges kártalanítási igényéről, és a vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba***

való feljegyzéséhez hozzájárul.

A fentiek alapján kerül sor a határozati javaslat melléklete szerinti kétoldali megállapodás megkötésére, amelyben 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.

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 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./II. A./ 6./ és 7./ pontja tartalmazza.

A fentieknek megfelelően a kétoldali 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 telepítési tanulmánytervet a határozati javaslatok mellékleteiként az előterjesztés tartalmazza.

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 beruházó (célmegvalósító) megbízásából a Várostervezési Osztályon 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 döntenie kell 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, 0632 hrsz-ú Panoráma út - 01051 hrsz-ú út - 0752/8 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület, - 0756 hrsz-ú út – 0752/14 hrsz-ú út – 0752/17 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0632 hrsz-ú Panoráma út – 0752/19, 0752/20, 0752/2, 0752/21 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület által határolt telektömbre 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 **Tanka-Pocsai Nóra** Debrecen, Lóverseny utca 18. szám alatti lakossal, mint Célmegvalósítóval a Debrecen, 0632 hrsz-ú Panoráma út - 01051 hrsz-ú út - 0752/8 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület, - 0756 hrsz-ú út – 0752/14 hrsz-ú út – 0752/17 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0632 hrsz-ú Panoráma út – 0752/19, 0752/20, 0752/2, 0752/21 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület által határolt tömbre 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 4.

Kováts Ákos
főépítész