

<b>Előterjesztő:</b>	Kováts Ákos főépítész
<b>Tárgy:</b>	Debrecen 51.vrk. Cseresznye utca-Pohl Ferenc utca-30215/73, 30215/74 hrsz.-ú kiszolgáló utcák-0553/25 hrsz.-ú gyalogút által határolt terület rész településrendezési tervének módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
<b>Iktatószám:</b>	152119/2011
<b>Ügyintéző:</b>	Nagyhaju Attila Dr. Farkas Róbert
<b>Melléklet:</b>	<p><b><u>hatályos szabályozási terv kivonata</u></b> (előterjesztés 2. számú melléklete)</p> <p><b><u>hatályos településszerkezeti terv kivonata</u></b> (előterjesztés 1. számú melléklete)</p> <p><b><u>tanulmányterv</u></b> (településrendezési- és tervezési szerződéstervezet melléklete)</p> <p><b><u>településrendezési- és tervezési szerződéstervezet</u></b> (határozati javaslat melléklete)</p>
<b>Feladatot jelent:</b>	Kósa Lajos polgármester Pajna Zoltán Alpolgármester Kováts Ákos Főépítész részére
<b>Véleményező bizottság:</b>	Közyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2011. június 22.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	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 51.vrk. Cseresznye utca-Pohl Ferenc utca-30215/73, 30215/74 hrsz-ú kiszolgáló utcák-0553/25 hrsz-ú gyalogút által határolt terület rész hatályos településrendezési tervének módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához Alexa Ferenc.

### A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A hatályos településszerkezeti terv szerint a Cseresznye utca – Pohl Ferenc utca – 30215/73 30215/74 hrsz-ú kiszolgáló utcák – 0553/25 hrsz-ú gyalogút által határolt tervezési területen lévő módosítással érintett 70553/24 hrsz-ú ingatlan beépítésre nem szánt területen belüli erdőterület (E), míg a 70553/21 és a 70533/18 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területen belüli egyéb ipari gazdasági terület (Ge).

A településszerkezeti tervmódosítás javaslata szerint:

- a 0553/31 hrsz-ú területen 30 méter széles erdőterület esetében **10 méter szélességben továbbra is erdőterületi besorolást, míg a terület északi részén lakóterület területfelhasználást határoz meg**, igazodva a környezetében lévő terület-felhasználásokhoz,
- a 0533/18 és a 0553/21 hrsz-ú területeken továbbra is megmarad a hatályban lévő terv szerinti egyéb ipari gazdasági területfelhasználás **beültetési kötelezettség előírásával**.

A szabályozási terv módosítására vonatkozó javaslat szerint a kialakuló kertvárosias lakóterületre vonatkozó **beépítési paraméterek változatlanok maradnak**. Módosul az erdőzóna területe és az egyéb gazdasági zónán (Ge) belül **beültetési kötelezettség kerül rögzítésre** a gazdasági zóna tulajdonosának hozzájárulását figyelembe véve.

A városrendezési kezdeményezésekkel kapcsolatos előzetes szakmai álláspont szerint, a településszerkezeti terven beépítésre szánt terület céljára előírányzott 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 Palotás Számítástechnikai és területrendezési Betéti Társaság 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.

Fentieknek megfelelően a háromoldalú szerződést településrendezési- és tervezési szerződésként kötik meg a szerződő felek.

A célmegvalósító elkészítette a Palotás Számítástechnikai és Területrendezési Betéti Társasággal a szabályozással érintett területre vonatkozó tanulmánytervet, amelyek alapján a Várostervezési Osztály kidolgozta a fenti követelményeket tartalmazó szerződéstervezetet.

A településrendezési- és tervezési szerződés-tervezetet és a tanulmánytervet a határozati javaslat mellékleteiként 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 Palotás Számítástechnikai és Területrendezési Betéti Társaság által elkészített, az adott területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó *tanulmányterv*, amelyek 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 tanulmánytervek 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 **Alexa Ferenc**cel (lakóhely: 4030 Debrecen, Jázmin utca 14.), mint Célmegvalósítóval, illetőleg a **PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Bt-vel**, mint Tervezővel (székhely: 4026 Debrecen, Bethlen u. 36-38., képviseli: Palotás Lajosné), a Debrecen 51.vrk. Cseresznye utca - Pohl Ferenc utca - 30215/73, 30215/74 hrsz-ú kiszolgáló utcák - 0553/25 hrsz-ú gyalogút által határolt területre 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, 2011. június 14.

Kováts Ákos

főépítész