

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Kováts Ákos főépítész
Tárgy:	
	Debrecen, 41. számú vrk. Debrecen-Nagykerek vasútvonal – belterületi határ – 0493/35 hrsz-ú út – 0493/66 hrsz-ú út – 0493/25 hrsz-ú út – 0493/23 hrsz-ú út - Mikepércsi út – 0504 hrsz-ú út – 0495/29 hrsz-ú út – 0495/4 hrsz-ú út – 0495/9 hrsz – 0495/99 hrsz – tervezett 30,00 m széles gyűjtőút által határolt terület részére vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása és a rendezési terv módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
Iktatószám:	
	TERV00157/2013
Ügyintéző:	
	Kovács László Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Kósa Lajos polgármestert Pajna Zoltán alpolgármester Sziki Gyula Várostervezési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Községülés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2013.09.20.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Dobi Csaba

Mellékletek:

telepítési tanulmányterv
hatályos településszerkezeti terv kivonata
Szerződés.vezetőire.Saigo
hatályos szabályozási terv kivonata

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.

A SAIGO Port Kft. képviseletében Herdon István a Debrecen, 41. számú vrk. Debrecen-Nagykerek vasútvonal – belterületi határ – 0493/35 hrsz-ú út – 0493/66 hrsz-ú út – 0493/25 hrsz-ú út – 0493/23 hrsz-ú út - Mikepércsi út – 0504 hrsz-ú út – 0495/29 hrsz-ú út – 0495/4 hrsz-ú út – 0495/9 hrsz – 0495/99 hrsz – tervezett 30,00 m széles gyűjtőút által határolt területrészen belül a 0493/80, 0493/81, 0493/82, 0493/35, 0493/41, 0493/42, 0493/44 és 0493/64 hrsz alatti ingatlanokra 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 rendeltetési zóna kialakítása, mely lehetőséget ad a gazdasági-logisztikai funkció használatára, valamint a repülőteret és környékét érintő távlati fejlesztési elképzelések megvalósítására. A rendezési terv módosítását követően lehetőség nyílik majd a tervezett beruházások megvalósításához uniós fejlesztési források igénybevételére is.

A településszerkezeti terv módosítási javaslata szerint:

- a 0493/81 és 0493/82 hrsz-ú kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági (Gk) területként rögzített ingatlanok, a 0493/42 hrsz-ú ingatlan kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági (Gk) területként rögzített területrésze, a 0493/41 hrsz-ú zöldterületként (Z) és a 0493/44 hrsz-ú különleges közlekedési területként (Kkö) rögzített ingatlanok, illetve a 0493/80 és 0493/64 hrsz-ú - különleges közlekedési területként (Kkö) rögzített ingatlanok fenti két - 0493/41 és 0493/44 hrsz-ú - ingatlannal határos része egyéb ipari gazdasági területként (Ge) kerülne hasznosításra,
- 0493/64 hrsz-ú ingatlan zöldterület (Z) terület-felhasználásának nyugati része különleges közlekedési terület (Kkö) felhasználásra módosulna,
- a 0493/35 hrsz-ú út repülőtéri bejáratának betorkollása I. rendű közlekedési célú közterületről különleges közlekedési területre (Kkö) módosulna

a tervezési terület további részeire vonatkozó terület-felhasználások megtartásával.

Mindezzel összhangban az egyéb ipari gazdasági területre módosuló ingatlanok szabályozása Ge-612965 övezeti kódra változik.

Ezen kód egyéb építészeti karaktert jelöl, kialakult kategóriában, szabadonálló-általános beépítési módot irányoz elő, legalább 4.000 m² megengedett legkisebb építési telek-nagysággal, legfeljebb 50 %-os beépítettség mellett (zöldterületi fedettség legalább 30%), 8,50-12,50 méter legnagyobb építménymagasság előírásával.

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 Lengyel Építész Műterem Kft. által készített telepítési tanulmányterv képezi.

Az Étv. által biztosított jogüggyellett – mint *településrendezési szerződés* – lehetőség nyílik arra, hogy a tervkészítés költségeinek beruházó általi vállalása mellett, a beruházó által megvalósítandó céllal összefüggő, 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 a jogszabályi változás okán 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.

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 cél megvalósítója elkészítette a szabályozással érintett területre vonatkozó telepítési 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 telepítési tanulmánytervet a határozati javaslat mellékleteként az előterjesztés tartalmazza.

Tekintettel arra, hogy a településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosítása kizárólag önkormányzati tulajdonú ingatlanokat érint, nincs szükség külön sem célmegvalósítói, sem egyéb tulajdonosi – kisajátítási, illetőleg korlátozási kártalanítási igényre vonatkozó – kötelezettségvállalásra.

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) által 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, 41. számú vrk. Debrecen-Nagykerek vasútvonal – belterületi határ – 0493/35 hrsz-ú út – 0493/66 hrsz-ú út – 0493/25 hrsz-ú út – 0493/23 hrsz-ú út - Mikepércsi út – 0504 hrsz-ú út – 0495/29 hrsz-ú út – 0495/4 hrsz-ú út – 0495/9 hrsz – 0495/99 hrsz – tervezett 30,00 m széles gyűjtőút által határolt területre 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 a **SAIGO Port Korlátolt Felelősségű Társasággal** (4025 Debrecen, Hal köz 3. A. ép. II. em. 4-5. sz, képviseli: Herdon István ügyvezető), mint Célmegvalósítóval, illetőleg a **Lengyel Építész Műterem Korlátolt Felelősségű Társasággal**, mint Tervezővel (székhely: 4027 Debrecen, Egyetem sgt. 21. 1/2., képviseli: Lengyel István ügyvezető) a Debrecen, 41. számú vrk. Debrecen-Nagykerek vasútvonal – belterületi határ – 0493/35 hrsz-ú út – 0493/66 hrsz-ú út – 0493/25 hrsz-ú út – 0493/23 hrsz-ú út - Mikepércsi út – 0504 hrsz-ú út – 0495/29 hrsz-ú út – 0495/4 hrsz-ú út – 0495/9 hrsz – 0495/99 hrsz – tervezett 30,00 m széles gyűjtőút által határolt területre vonatkozó településszerkezet terv és helyi építési szabályzat 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, 2013. szeptember 16.

Kováts Ákos
főépítész