

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Kováts Ákos főépítész
Tárgy:	
	Debrecen, 21. számú vrk. Vezér utca – Böszörményi út – 19548/4 hrsz-ú terület – 19554 hrsz-ú út – Károli Gáspár utca által határolt telektömbre vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása és a helyi építési szabályzat módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
Iktatószám:	
	-/2014
Ügyintéző:	
	Dr. Farkas Róbert Pazonyi Zsolt
Feladatot jelent:	
	Pajna Zoltán alpolgármester Kósa Lajos polgármester Sziki Gyula Várostervezési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2014. március 11.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Dobi Csaba

Mellékletek:

- [telepítési tanulmányterv \(I. határozati javaslat melléklete\)](#)
- [hatályos szabályozási terv kivonata \(előterjesztés 2. sz. melléklete\)](#)
- [településrendezési- és tervezési szerződéstervezet](#)
- [hatályos településszerkezeti terv kivonata \(előterjesztés 1. sz. melléklete\)](#)

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.

Dr. Süli András István a Debrecen, 21. számú vrk., Vezér utca – Böszörményi út – 19548/4 hrsz-ú terület – 19554 hrsz-ú út – Károli Gáspár utca által határolt tömbön belül a Bárczy G. u – Ormós L. u. – Sántha K. u. – Károli G. u. – Illyés Gy. u. páros oldala – Soó Rezső u. páros oldala – Gárdonyi G. u. – Kék L. u. – Németh L. u. által határolt területre vonatkozó településrendezési terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

Fentiek szerint lehatárolt, módosítással érintett kisvárosias (Lk) lakózónában a megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke a jelenleg hatályban lévő 30 %-ról 40%-ra nőne. A területre vonatkozó egyéb építési előírások (beépítési mód, kialakítható legkisebb telek nagysága, maximális építménymagasság) nem változnak.

A tervezett módosítás lehetőséget biztosít majd a területen kialakult állapotnak megfelelő szabályozásra.

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 településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozójával, 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 helyi építési szabályzat 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 célmegvalósító között.

A településtervezési és településrendezési kötelek 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 célmegvalósítók, hanem az általuk 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 helyi építési szabályzat módosítása az érintett tömbre vonatkozóan a meglévő szabályozáshoz képest megengedőbb rendelkezést tartalmaz és az övezeti kódok alapján csak a beépítettség mértéke változik, de az a tervezési terület valamennyi telkét érintően (tehát nem történik telekviszony rendezés, infrastruktúra fejlesztés, stb.), az Önkormányzatot nem terheli semmilyen – a településrendezési eszköz módosításából fakadó – többletkötelezettség a jövőben. Erre figyelemmel a jelen szerződés keretében nincs szükség a célmegvalósító részéről sem kisajátítási, sem korlátozási kártalanítási kötelezettség vállalására.

Az Önkormányzatot egyébként sem terheli kártalanítási kötelezettség a fenti módosítás okán, tekintettel arra, hogy az érintett ingatlanokhoz fűződő korábbi építési jogok keletkezésétől számított 7 éven túl kerül sor ezen jogok egyikének megváltoztatására /Étv. 30. § (3) bek./

A tervezett módosítással a változás a korábbi használatot nem nehezíti meg, nem lehetetleníti el tekintettel arra, hogy a szabályozás a területre vonatkozó településszerkezeti terv által meghatározott területfelhasználás és a kisvárosi lakóterületi telekhasználat beépítési intenzitásának keretén belül marad (max. 60%).

A fentiek alapján kerül sor a határozati javaslat melléklete szerinti kétoldalú 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 Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. 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 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.

A fentieknek megfelelően a kétoldalú 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 biztosítéskul 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 javaslat 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 dönten:

I. Határozati javaslat:

A Közgyűlés
a főépítész előterjesztésére
az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése alapján,

1./ elfogadja a Debrecen, 21. számú vrk., Vezér utca – Böszörményi út – 19548/4 hrsz-ú terület – 19554 hrsz-ú út – Károli Gáspár utca 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 dr. Süli András Istvánnal (4032 Debrecen, Illyés Gy. u. 90. sz.), mint Célmegvalósítóval a Debrecen, 21. számú vrk., Vezér utca – Böszörményi út – 19548/4 hrsz-ú terület – 19554 hrsz-ú út – Károli Gáspár utca által határolt területre vonatkozó 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, 2014. március 10.

Kováts Ákos
főépítész