

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Kováts Ákos főépítész
Tárgy:	
	Debrecen, 4. sz. főút – 02637 hrsz.-ú út – Budapest-Záhony vasúti fővonal – 02636/25 hrsz.-ú beépítésre nem szánt terület által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása és a településrendezési eszközök módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
Iktatószám:	
	TERV-470-/2014
Ügyintéző:	
	Dr. Farkas Róbert Agócs Ildikó
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Sziki Gyula, a Várostervezési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Községi Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2014. december 8.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Dobi Csaba

Mellékletek:

- [Kötelezettségvállaló nyilatkozatok \(12 db\)\(településrendezési- és tervezési szerződés mellékletei\)](#)
- [Hatályos településszerkezeti terv kivonata \(előterjesztés 1. sz. melléklete\)](#)
- [Hatályos szabályozási terv kivonata \(előterjesztés 2. sz. melléklete\)](#)
- [Településrendezési- és tervezési szerződéstervezet \(II. határozati javaslat melléklete\)](#)
- [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.

Cseh Sándor, a Debrecen, 4. sz. főút – 02637 hrsz.-ú út – Budapest-Záhony vasúti fővonal – 02636/25 hrsz.-ú beépítésre nem szánt terület által határolt területre vonatkozó településrendezési terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához.

A módosítással érintett ingatlanok az alábbiak: 02636/11, 02636/34, 02636/13, 02636/14 hrsz-ú szántó területek, 02636/5 hrsz-ú tanya, 02636/15, 02636/16, 02636/17, 02636/18, 02636/8, 02636/19, 02636/20, 02636/21, 02636/24 hrsz-ú szántó területek.

A módosítással érintett ingatlanok tulajdonosai:

02636/11 hrsz: Cseh Sándor – célmegvalósító

02636/34 hrsz: Bíró Attila

02636/13 hrsz: Tóth Árpád Péter

02636/14 hrsz: Sturza Romulusz Tamás, Sturzné Kovács Tünde

02636/5 hrsz: Orosz Ferenc, Orosz Ferencné Tóth Piroska

02636/15 hrsz: Taskó Miklós

02636/16 hrsz: Szilágyiné Tóth Róza Eszter

02636/17hrs: Orosz Ferencné Tóth Piroska, Szilágyiné Tóth Róza Eszter

02636/18 hrsz: Csóka Győző

02636/8 hrsz: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata

02636/19 hrsz: Debreceni Brúnó Zsolt, Debreceni Cecília, Debreceni Adrián

02636/20 hrsz: Dr. Medgyessy Tamás Zsolt

02636/21 hrsz: Dr. Medgyessy Tamás Zsolt

02636/24 hrsz: Mikulcza Gábor

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A településszerkezeti terv módosítása során az érintett terület a hatályos településszerkezeti tervben rögzített mezőgazdasági tanyás (Mt) területről egyéb ipari gazdasági területre módosul. A módosítással egyidejűleg a beépítésre szánt terület határvonal rögzítésére is sor kerül.

A szabályozási terv módosítása során az érintett területek egyéb ipari gazdasági (Ge) zónaként kerülnek szabályozásra. A területre javasolt építési övezeti kód: Ge 611964(*) lesz. Ezen építési kódban rögzítettek alapján a kialakuló ingatlanok szabadonálló-telepszerű beépítési módban, maximum 50 %-os beépítettséggel építhetők majd be, legalább 7,0m legfeljebb 9,5 m építménymagassággal. Az újonnan kialakítható min. teleknagyság 4000 m² lesz.

Tekintettel arra, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölésére kerül sor, - a véleményezési eljárás során - biológiai aktivitás érték számításával igazolni kell, hogy a településrendezési eszközök módosításával a település közigazgatási területének biológiai

aktivitás értéke nem csökken, vagy ha igen, annak pótlásáról a célmegvalósítónak kell gondoskodnia az Önkormányzat egyetértésével.

Az Étv. 30/A. §-a alapján az Önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett ingatlanon a telek tulajdonosával, illetve a 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 a 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 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 kötelezettségeket 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 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 tervek készítés 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 módosítással érintett terület részét képező 02636/11 hrsz.-ú ingatlan a célmegvalósító tulajdonában áll, így Cseh Sándor a szerződésben vállalja, hogy a saját tulajdona vonatkozásában eleget tesz az új szabályozásból keletkező kötelezettségeknek és ezen ingatlan tekintetében a vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzéséhez hozzájárul.

A módosítással érintett terület részét képező további ingatlanok (02636/34, 02636/13, 02636/14 hrsz-ú szántó területek, 02636/5 hrsz-ú tanya, 02636/15, 02636/16, 02636/17, 02636/18, 02636/8, 02636/19, 02636/20, 02636/21, 02636/24 hrsz-ú szántó területek) tulajdonosai a szerződés mellékletét képező nyilatkozataikban hozzájárulnak ahhoz, hogy a célmegvalósító által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye a saját ingatlanhányadukra is bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Az okiratok tartalmazzák a tulajdonosok azon nyilatkozatait is, amelyek alapján az Önkormányzatot terhelő kisajátításból és/vagy korlátozási kártalanításból fakadó jogaik érvényesítéséről lemondanak.

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. Ezen rendelkezéseket a szerződés III./II. A./6/ és 7./ pontja tartalmazza.

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 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 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 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 célmegvalósító

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, 4. sz. főút – 02637 hrsz.-ú út – Budapest-Záhony vasúti fővonal – 02636/25 hrsz.-ú beépítésre nem szánt terület által határolt területrésze vonatkozó telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

2./ Felkéri a főépítészt az 1./ pont szerinti telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési- és tervezési 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 Cseh Sándor 1139 Budapest, Nővér u. 76. szám alatti lakossal, mint Célmegvalósítóval a Debrecen, 4. sz. főút – 02637 hrsz.-ú út – Budapest-Záhony vasúti fővonal – 02636/25 hrsz.-ú beépítésre nem szánt terület által határolt területrésze vonatkozó településszerkezeti 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. december 1.

Kováts Ákos
főépítész