

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Kováts Ákos főépítész
Tárgy:	
	Debrecen, 43. vrk Diószegi út – 0580/5 hrsz-ú út – 11272/2 hrsz-ú csatorna – 11275 hrsz-ú csatorna – Borzán Gáspár utca által határolt terület részére vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása és a településrendezési eszközök módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
Iktatószám:	
	TERV-273-/2014
Ügyintéző:	
	Kovács László Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Sziki Gyula Várostervezési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Községülés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2014.11.10.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Reisz Zsuzsanna

Mellékletek:

Hatályos szabályozási terv kivonata
Településrendezési- és tervezési szerződéstervezet
Telepítési tanulmányterv
Hatályos településszerkezeti 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 Hajdúhús 2000 Kft. képviseletében Papp István, a Debrecen, 43. vrk., Diószegi út – 0580/5 hrsz-ú út – 11272/2 hrsz-ú csatorna – 11275 hrsz-ú csatorna – Borzán Gáspár utca által határolt tömbön belül található és a tulajdonában álló 11273 és 0580/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési terv módosítására irányuló kérelemmel fordultak Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A Hajdúhús 2000 Kft. fejlesztési elképzelésinek megvalósításához megvásárolta a 11273 hrsz-ú ingatlant, melyet a 0580/2 hrsz-on jelenleg is működő telephellyel szeretne összevonni a tervezett technológiai fejlesztés és egyben munkahelyteremtő beruházás megvalósítása érdekében. A hatályos szabályozási terv mindkét ingatlant egyéb ipari gazdasági zónaként (Ge) szabályozza, azonban összevonásuk a két telket elválasztó csatornaszakasz, illetve a hatályos szabályozási terven a 11273 hrsz-ú ingatlan esetében rögzített telken belüli kötelező fásítás miatt jelenleg nem lehetséges. A két ingatlan összevonhatósága érdekében a tervezett módosítások során az ingatlanok között található, vízgazdálkodási zónaként (V) szabályozott, jelenleg a 0580/2 hrsz-ú ingatlan részét képező csatorna egyéb ipari gazdasági zónára (Ge) módosul. A szabályozási terv módosítása során törlésre kerül még a 11273 hrsz-ú ingatlant érintő utcaszabályozás és telken belüli fásítási kötelezettség, valamint a megengedett építménymagassági értéke a jelenlegi 8,5-12,5 m-ről 7,0-9,5 m-re csökken.

Korrigálásra kerül továbbá a hatályos szabályozási tervben rögzített ingatlanokat érintő építési hely, továbbá a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében szükséges a belterületi határ kismértékű korrekciója is, melynek során az a 0580/1 hrsz-ú ingatlan déli, illetve a 0580/5 hrsz-ú út nyugati határán kerülne rögzítésre.

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 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 köteteket 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 településrendezési eszközök módosítása kizárólag a 11273 és 0580/2 hrsz-ú ingatlanokat érinti, nincs szükség külön sem célmegvalósítói, sem egyéb tulajdonosi – kisajátítási, illetőleg korlátozási kártalanítási igényre vonatkozó – kötelezettségvállalásra, azt a szerződés már tartalmazza.

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 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, 43. vrk Diószegi út – 0580/5 hrsz-ú út – 11272/2 hrsz-ú csatorna – 11275 hrsz-ú csatorna – Borzán Gáspár utca által határolt területre 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 a Hajdúhús 2000 Korlátolt Felelősségű Társasággal (4030 Debrecen, Diószegi út 7. sz., képviseli: Papp István ügyvezető), mint Célmegvalósítóval a Debrecen, 43. vrk., Diószegi út – 0580/5 hrsz-ú út – 11272/2 hrsz-ú csatorna – 11275 hrsz-ú csatorna – Borzán Gáspár utca által határolt területre 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. november 5.

Kováts Ákos
főépítész