

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	China Tibor főépítész
Tárgy:	
	Debrecen, 53. számú vrk. Vámospércsi út - Portörő utca – Nyírábrányi vasútvonal – Lapály utca által határolt területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
Iktatószám:	
	TERV-83540-/2015
Ügyintéző:	
	Dr. Farkas Róbert Kaskötő Zsolt
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester China Tibor főépítész részére
Véleményező bizottságok:	
	Közigyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2015. november 6.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	Hatályos szabályozási terv kivonata (előterjesztés 2. sz. melléklete)
	Településrendezési- és tervezési szerződéstervezet (határozati javaslat melléklete)
	Hatályos településszerkezeti terv kivonata (előterjesztés 1. sz. melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §-a, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdése a településfejlesztési és településrendezési feladatokat a települési 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. 16/A. §-a szerint településtervezési szerződést, az Étv. 30/A. §-a szerint településrendezési szerződést köthet.

A Gázszer Kft. (székhely: 4243 Téglás, Kender utca 2; képviseli: Pór Imre ügyvezető) **településrendezési terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához** (továbbiakban: Önkormányzat).

A fent jelzett ingatlan tulajdonosa a jelenleg is működő **kereskedelmi - szolgáltató tevékenységét kívánja bővíteni, telephelyét fejleszteni, melyhez szükséges a beépítési százalék növelése**, ezért fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a jelenlegi 30%-os beépítési százalék 10%-al való növelését kérte.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A módosítással a Vámspércsi út mentén lévő debreceni 1103/19, 1103/20, 1102/1, 1102/2, 1101, valamint a kérelmező tulajdonát képező (Vámspércsi út – Portörő utca sarkán lévő) 1100 hrsz.-ú ingatlan érintett.

Jelen esetben olyan mértékű módosításról van szó, mely a hatályos településrendezési eszközök közül mind a 124/2001. (VI. 21.) Kh. határozattal megállapított településszerkezeti terv, mind a 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását jelenti.

A módosítás célja a nagy forgalmú **Vámspércsi út mentén lévő teleksáv esetén** - a néhol már megjelenő lakófunkciótól eltérő - a helyi lakosság ellátását szolgáló **kereskedelmi funkció megjelenésének lehetőségét megteremteni**. Szigorúan érvényesülnie kell a környezeti, városképi érdekeknek, hiszen a terület városkapu funkcióval bír, és nagyon fontos szerkezeti jelentőségű úthálózati elemek (Budai Nagy Antal, Veres Péter utca) közelében fekszik, a Veres Péter utca Vámspércsi útra történő kikötésének súlyponti elemét is képezi megjelenés szempontjából. Az érintett telkek funkcionális átalakulása és esztétikai minősége példaként kell, hogy szolgáljon a későbbi fejlesztési elképzelések megvalósításához, a csökkentett zöldfelületek többszintű minőségi kialakítása mellett.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. számú melléklete a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei vonatkozásában a kertvárosias lakóterület esetén a megengedett legnagyobb beépítettséget 30%-ban, a legkisebb zöldfelületet 50%-ban határozza meg. Ezen szabályozási korlát miatt a fejlesztés feltételeit oly módon lehet megteremteni, hogy településszerkezeti terv szintjén a Vámspércsi út mentén lévő teleksáv - a Portörő és a Lapály utca közötti szakaszon környező telektömbök és a célmegvalósító tulajdonát képező ingatlant is magába foglaló telektömb - fő rendeltetése - a jelenlegi domináns lakóterületi felhasználását megtartva - a jelenlegi kertvárosias lakóterület (Lke) terület-felhasználásról kisvárosias lakóterület (Lk) terület-felhasználásra változik, illetve szabályozási terv szintjén a kertvárosias lakózóna, kisvárosias lakózónára módosul azzal, hogy beépítési paraméterek tekintetében csak a beépítési százalék mértéke változik 30%-ról 40%-ra és ezzel együtt a zöldfelület 50%-ról 40%-ra csökken.

A településrendezési és településtervezési szerződésre vonatkozó szabályozás ismertetése:

Az Étv. 30/A. §-a alapján **az Önkormányzat** egyes területfejlesztési célok megvalósítására **településrendezési szerződést köthet az érintett ingatlanon a telek tulajdonosával, illetve a beruházni szándékozóval** (továbbiakban együtt: cél megvalósítója), melynek keretében a szerződés tárgya lehet különösen:

- a)** a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,
- b)** 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.

Az Étv. rendelkezései értelmében a településrendezési szerződés esetén

- a)** **az Önkormányzat** a szerződésben **arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást** a megállapított határidőn belül **megindítja** és azt az előírásoknak megfelelően **lefolytatja**,
- b)** a szerződésben **rendelkezni kell** a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges **intézkedésekről**, a településrendezési eszközökön **végrehajtandó változtatások kötelezettségéről**, a változtatás miatti **esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről**.

A szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie. **A településrendezési szerződésben** a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által **vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni**.

Az Étv. 16. § (1) bekezdése szerint településtervezési tevékenységnek minősül a településrendezési eszköz elkészítése. Az Étv. 16/A. §-a akként rendelkezik, hogy **a településrendezési eszközt és annak módosítását a települési önkormányzat maga készíti el, vagy településtervezési szerződés alapján készítteti el**.

A településtervezési szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (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 (közreműködőt), és a tervező díja a tervezési szerződésben rögzítetteknek megfelelően esedékes.

Az Étv. 30/A. § (2) bekezdése szerint **a településrendezési szerződés megkötése előtt a közgyűlésnek döntenie kell a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről**.

A Gázszer Kft. megbízásából Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Főépítész Irodája (továbbiakban: Főépítész Iroda) készítette el az érintett területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet, amely szerint a kérelmezett módosítás megvalósítható. Az Önkormányzat Közgyűlése a 207/2015.(X.29.) határozatával úgy döntött, hogy támogatja a célmegvalósító elképzelésének megvalósítását.

Fenti jogszabályhelyek alapján a településrendezési eszközök Gázszer Kft. által történő kidolgoztatásának finanszírozását oly módon kívánjuk megoldani, hogy **kétoldalú településrendezési- és tervezési szerződés megkötésére teszünk javaslatot a Tisztelt Közgyűlésnek, amely az Önkormányzat - egyben a településrendezési eszközt elkészítő tervező (Főépítész Iroda munkatársa) - és a Gázszer Kft. között jön létre**.

A településtervezési és településrendezési kötelezettségeket szoros egymásra utaltság jellemzi. Mind a tervezési, mind pedig a (település)rendezési szerződés alanya egyrészt maga az Önkormányzat, másrészt 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 szerződéssel biztosított az, hogy ne csak a tervkészítés költségeit vállalja át a célmegvalósító Gázszer Kft., hanem az általa 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. A szerződés alapján 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 Önkormányzat vonatkozásában az előterjesztéshez mellékelt szerződés-tervezet III/I. A./ pontja rendelkezik a településtervezési tevékenység körébe, míg a III/I. B./ pontja a településrendezési tevékenység körébe tartozó szerződési elemekről.

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 tervezetben rögzítésre kerültek a jogügylet céljai, a felek jogai és kötelezettségei, a felelősségi rendelkezések, valamint a Ptk. tervezési szerződésre vonatkozó szabályainak megfelelően az Önkormányzatot (településtervezőt), mint jogosultat megillető, részére biztosítékul szolgáló szavatossági joggal kapcsolatos rendelkezések is. A szerződés emellett tartalmazza, hogy - amennyiben a Tervező társtervezőt, illetve szakági tervezőt vesz igénybe – akkor azt mely esetekben és milyen módon teheti meg.

Tekintettel arra, hogy a módosítással érintett terület részét képező 1100 hrsz.-ú ingatlan a célmegvalósító tulajdonában áll, így **Pór Imre ügyvezető a Gázszer Kft. képviseletében a szerződésben vállalja, hogy a saját tulajdona vonatkozásában eleget tesz az új szabályozásból keletkező kötelezettségek 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 (a Vámospércsi út mentén lévő 1103/19, 1103/20, 1102/1, 1102/2, 1101 hrsz.-ú ingatlanok) **tulajdonosai** külön okiratban foglalt nyilatkozatokban **járulnak hozzá ahhoz, hogy** a célmegvalósító Gázszer Kft. által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében **a településrendezési kötelezettség ténye a saját ingatlanukra, ingatlanhányadukra is bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.**

A szerződés III./II.B./ 3. és 5. pontja szerint a véleményezési eljárás nem kezdődhet meg mindaddig, amíg a célmegvalósító az érintett ingatlanok tulajdonosainak fenti tartalmú nyilatkozatát az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas okirati formában be nem szerzi.

A szerződés tartalmazza a településrendezési eszközök módosításával esetlegesen keletkező korlátozási kártalanítási kötelezettség teljesítésével kapcsolatos azon rendelkezéseket, biztosítékokat (III./I.B./9. és III./II.B./6.,7. és 8. pontok), amelyek alapján az Önkormányzatot ilyen címen költség nem terhelheti.

A településrendezési- és tervezési szerződés-tervezetet a határozati javaslat melléklete tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előadottak, valamint a csatolt melléklet 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 a Gázszer Kft.-vel (székhely: 4243 Téglás, Kender utca 2., képviseli: Pór Imre ügyvezető), mint célmegvalósítóval a Debrecen, 53. számú vrk. Vámospércsi út - Portörő utca – Nyírábrányi vasútvonal – Lapály 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, 2015. november 5.

China Tibor
főépítész