

<b>Előterjesztő:</b>	
	Kováts Ákos
<b>Tárgy:</b>	Debrecen 51. sz. városrendezési körzet Szeged utca-0546/6 hrsz-ú út- 0546/12 hrsz-ú árok által határolt tömbre vonatkozó településrendezési terv módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
<b>Iktatószám:</b>	86529//2011
<b>Ügyintéző:</b>	Sziki Gyula Dr. Farkas Róbert
<b>Melléklet:</b>	<u>hatályos településszerkezeti terv kivonata</u> <u>tanulmányterv</u> <u>tanulmányterv módosított szerk. terv</u> <u>tanulmányterv módosított szab terv</u> <u>tervezési szerződés</u>
<b>Feladatot jelent:</b>	Kováts Ákos Kósa Lajos Pajna Zoltán Árpád
<b>Véleményező bizottság:</b>	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság Közygűlés
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2011. május 10.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Dobi Csaba

## **Tisztelt Közgyűlés!**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 6.§-a, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 8.§ (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.

Az Ötv. 9.§ (1) bekezdése 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 Debrecen 51. sz. városrendezési körzet Szeged utca- 0546/6 hrsz-ú út- 0546/12 hrsz-ú árok által határolt tömbre vonatkozó településszerkezeti- és szabályozási terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához a Szeged utcai Szabadidőpark tulajdonosa-működtetője a ZSORÓ Kft. -a Lengyel Építész Műterem Kft. útján- és egyben nyilatkozott, hogy a településrendezési terv módosításával, illetve a területegység fejlesztésével kapcsolatos költségek finanszírozását vállalják.

### **A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:**

**A Debrecen 51. sz. városrendezési körzet Szeged utca- 0546/6 hrsz-ú út- 0546/12 hrsz-ú árok által határolt tömb a Szeged utcai jelenleg is működő Szabadidőpark területe.**

**A javasolt településszerkezeti terv módosítással a hatályos rendezési terven jelölt erdőterület (E) rendeltetés módosulna a jelenlegi területhasználatnak megfelelő különleges intézmény területre (Ki).**

**A 4,95 ha térmértékű területen jelenleg horgásztó, étterem, sportpályák, valamint rendezvények tartására alkalmas terület és színpad található.**

**A településszerkezeti tervvel összhangban készülő szabályozási terv meghatározná a tömb beépítésének paramétereit, minimális zöldfelületi arányait, megalapozná a szabadidőpark további fejlesztését, illetve a tényleges területhasználatnak megfelelő jogszerű állapotot teremtené a szabályozásban.**

### **A rendezési terv módosítással kapcsolatos kisajátítási kérdés nem merül fel.**

A városrendezési kezdeményezésekkel kapcsolatos előzetes szakmai álláspont szerint a befektetői érdeket szolgáló rendezési terv módosítási eljárás az Étv.-ben szabályozott településrendezési szerződés alapján indítható el az érintettek teljeskörű finanszírozása mellett.

Az Étv. 30/A. §-a alapján a Önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett ingatlanon beruházni szándékozóval, melynek keretében a szerződés tárgya lehet különösen:

*- a településrendezési tevékenység előkészítése a cél megvalósítója által, saját költségére,*

- a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása, valamint a településrendezési tervek, helyi építési szabályzat - egyeztetett program alapján történő - kidolgozásának finanszírozása;
- a településrendezési tervekben, helyi építési szabályzatban rögzített célok - a telek felhasználásának az ökológiai hálózat működőképességének fenntartása, szerkezetének funkcionális és területi megőrzése mellett történő támogatása és biztosítása, időbeli korlátozás és feltétel esetén is;
- azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és az önkormányzatot terhelik.

A hivatkozott jogszabály értelmében az önkormányzat településrendezési szerződést köthet az ingatlanon beruházni szándékozóval, azaz a cél megvalósítóival. Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat éljen a fenti jogszabály által biztosított lehetőséggel.

A jelen előterjesztés mellékletét képező tanulmányterv szerint a kérelmezett településszerkezeti és szabályozási terv módosítás megvalósítható. A szerződés alapját a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi.

Az Étv. által biztosított jogügylettel – mint *településrendezési szerződés* – lehetőség nyílik arra, hogy a tervkészítés költségeinek beruházó általi vállalása mellett, a beruházó által megvalósítandó céllal összefüggő, - jogszabályok alapján - 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 háromoldali 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.

Tekintettel arra, hogy az Étv. módosulásával a változás a településtervezési szerződés tartalmi vonatkozásában is ír elő kötelezettségeket, a háromoldalú szerződést településrendezési- és tervezési szerződésként kötik meg a szerződő felek.

E szerződésben – továbbá – rögzítésre kerültek a Ptk. tervezési szerződésre vonatkozó szabályainak megfelelően a településtervezőt terhelő, illetőleg az Önkormányzatot, mint jogosultat megillető, részére biztosítéku szolgáló szavatossági joggal kapcsolatos rendelkezések is.

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

A szerződés tervezetben rögzítésre került a jogügylet célja, a felek jogai és kötelezettségei, a felelősségi rendelkezések. Mindezekből az alábbi szempontokat emelem ki:

1. A szerződés aláírásának az alapja a beruházó (a cél megvalósítója) által elkészített, az adott terület felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó *tanulmányterv*, amely szerint az Önkormányzat dönti el, hogy támogatja-e a beruházó elképzelésének megvalósítását.
2. Az Önkormányzat a szerződés aláírásával arra vállal kötelezettséget, hogy a szerződésben megállapított határidőn belül a 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.
3. A szerződésben kellő mértékű jogi biztosíték szerepel (szavatosság, stb.).

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előadottak, valamint a csatolt mellékletek 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 **ZSORÓ Ipari Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal**, mint Célmegvalósítóval (székhely: 4030

Debrecen, Győrffy István u.32, képviseli: Vincze Zsolt ügyvezető), illetőleg a **Lengyel Építész Műterem Korlátolt Felelősségű Társasággal**, mint Tervezővel (székhely: 4027 Debrecen, Egyetem sgt.21.1/2., képviseli: Lengyel István ügyvezető) a Debrecen, 51. sz. városrendezési körzet Szeged utca- 0546/6 hrsz-ú út- 0546/12 hrsz-ú árok által határolt tömbre vonatkozóan 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, 2011. április 19.

Kováts Ákos  
főépítész