

<b>Előterjesztő:</b>	Kováts Ákos
<b>Tárgy:</b>	Debrecen, 46. vrk., Kassai út – Budapest - Záhony vasútvonal (5093 hrsz) – Kemény Zsigmond utca által határolt telektömbre vonatkozó rendezési terv módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
<b>Iktatószám:</b>	111336/2010
<b>Ügyintéző:</b>	Kovács László Farkas Róbert
<b>Melléklet:</b>	<u>hatályos településszerkezeti terv kivonata</u> (előterjesztés 1. számú melléklete) <u>tanulmányterv</u> (a szerződéstervezet melléklete) <u>hatályos szabályozási terv kivonata</u> (előterjesztés 2. számú melléklete) <u>településrendezési- és tervezési szerződéstervezet</u> (határozati javaslat melléklete)
<b>Feladatot jelent:</b>	Kósa Lajos Pajna Zoltán Árpád Kováts Ákos
<b>Véleményező bizottság:</b>	Közgyűlés Városfejlesztési Bizottság Környezetvédelmi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2010. június 25.
<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, 46. vrk., Kassai út – Budapest - Záhony vasútvonal (5093 hrsz) – Kemény Zsigmond utca által határolt telektömbön belüli az 5095/1 és az 5095/2 hrsz-ú területeket érintően a Bauviv Kft. képviseletében Koskocsák János a hatályos településrendezési terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához és egyben nyilatkozott, hogy a településrendezési terv módosításával, illetve a területegység fejlesztésével kapcsolatos költségek finanszírozását vállalja.

### **A módosítások (településszerkezeti- és szabályozási terv) összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:**

A hatályos **településszerkezeti terv** a tervezési területen belül nagyvárosias és kisvárosias lakóterület terület-felhasználást határoz meg. A kisvárosias lakóterületi besorolás a Tölgyfa utca jelenleg szabályozott területsávjára érvényes, mely a módosítással érintett telkeket is érinti. A Tölgyfa utca szabályozási szélességének csökkentésével a tárgyi telkek területére különböző terület-felhasználást jelölne a településszerkezeti terv. Mindez indokoltá teszi a szerkezeti terv módosítását. A módosítás során az 5095/1 és az 5095/2 hrsz-ú ingatlanok jelenleg a Tölgyfa utca szabályozási szélességébe eső teleksávja és az utca területe is nagyvárosias lakóterület-felhasználásra (Ln) változik.

**A szabályozási terv** módosítás lényege, hogy az 5095/1 és 5095/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő utcaszabályozás törlésre kerül.

A városrendezési kezdeményezésekkel kapcsolatos előzetes szakmai álláspont szerint a településszerkezeti tervben beépítésre szánt terület céljára előírányzott területeken 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 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 *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 megvalósítójával. 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, a vonatkozó jogszabályok alapján egyébként 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 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. Fentieknek megfelelően a háromoldalú szerződést településrendezési- és tervezési szerződésként kötik meg a szerződő felek.

E szerződésben rögzítésre kerültek a Ptk. tervezési szerződésre vonatkozó szabályainak megfelelően a településtervezőt terhelő, illetőleg az Önkormányzatot, mint jogosultat megillető, részére biztosítéskul 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.

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 Bauviv Kft.-vel, mint Célmegvalósítóval (székhely: 4028 Debrecen, Kassai út 127., képviseli: Koskocsák János ügyvezető), illetőleg a

Lengyel Építész Bt.-vel, mint Tervezővel (székhely: 4027 Debrecen, Egyetem sgt. 21. I/2., képviseli: Lengyelné Mucsa Ildikó üzletvezető) a Debrecen, 46. vrk., Kassai út – Budapest - Záhony vasútvonal (5093 hrsz) – Kemény Zsigmond által határolt telektömbre 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, 2010. június 25.

Kováts Ákos  
főépítész