

ELŐTERJESZTÉS	
<b>Előterjesztő:</b>	
	China Tibor Főépítész
<b>Tárgy:</b>	
	Debrecen, 37. vrk., Házgyár utca - Kishatár utca - Király utca - 17216 hrsz-ú csatorna - Harsona utca által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása és helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
<b>Iktatószám:</b>	
	TERV-7083/2018
<b>Ügyintéző:</b>	
	Dr. Farkas Róbert Sass Ádám Lehel
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester  China Tibor Főépítész  részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Községülés  Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2018.01.18
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Bara Ede

Mellékletek:	
	<a href="#">Telepítési tanulmányterv (I. határozati javaslat melléklete)</a>
	<a href="#">Településrendezési- és tervezési szerződéstervezet (II. határozati javaslat melléklete)</a>
	<a href="#">Hatályos szabályozási terv kivonata (előterjesztés melléklete)</a>

## **Tisztelt Közgyűlés!**

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

**A FIRE LIGHT MAGYARORSZÁG Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhelye: 4030 Debrecen, Mikepércsi út 043/64/C. hrsz., képviseli: Czibla Sándor ügyvezető; a továbbiakban: Célmegvalósító) és a **CSOKI MAX MAGYARORSZÁG Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhelye: 4030 Debrecen, Budai Ézsaiás utca 8. B. ép., képviseli: Gál Miklós; a továbbiakban: Célmegvalósító) Célmegvalósítók a Debrecen, 37. vrk., Házgyár utca - Kishatár utca - Király utca - 17216 hrsz-ú csatorna - Harsona utca által határolt területre vonatkozóan a szabályozási terv módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat).

A Célmegvalósítók fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához szükséges szabályozási paraméterek rögzítését kérték, amely lehetőséget teremt beruházási szándékuk megvalósítására a terület rendeltetéséhez igazodó és előnyösebb módon történő telekhasználatra és hasznosításra.

### **A módosítással érintett ingatlanok:**

A tervezési területen belül a beépítési terv szerinti módosítás a 17214/9 hrsz.-ú és 17214/10 hrsz.-ú ingatlanokat érinti.

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

A módosítás lényegi elemei, hogy a tervezési területen belül a 17214/9 hrsz.-ú és 17214/10 hrsz.-ú ingatlanokon az építési övezet legkisebb teleknagyság „adottságtól függő” helyett 4000 m<sup>2</sup> területnagyságban kerül meghatározásra, illetve a beépítettség mértéke 30%-ról 50%-ra emelkedne, az építménymagasság 8,5-12,5 méter közötti mértékre módosulna.

### **A módosítás településszerkezeti terv szintjén:**

A településrendezési eszköz módosítása a településszerkezeti tervben rögzített szerkezeti és területfelhasználási elemeket nem érinti, így a településszerkezeti terv módosítására nincs szükség.

### **A módosítás szabályozási terv szintjén:**

A tervezési területen belül a módosítással érintett ingatlanok tekintetében a hatályos szabályozási terv szerinti egyéb ipari gazdasági zóna Ge 612x44(H) övezeti jele Ge 612965 (H) kódra módosul, ahol az építési övezet egyéb (6) építészeti karaktere, a nem kialakult (1) építési övezeti kategória, illetve

szabadon álló általános (2) beépítési mód változatlanul érvényben marad, míg az adottságtól függő megengedett legkisebb építési telek nagysága 4000 m<sup>2</sup> területnagyságban, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30% helyett 50%-ban, és a megengedett építménymagasság 7,00-9,50 m helyett 8,5-12,5 méterben kerül meghatározásra. A területre továbbra is érvényesek maradnak a részletesebb szabályozásból származó sajátos előírások, melyeket a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelete (a továbbiakban: DÉSZ) 47. §-a tartalmazza.

A módosítás során elérendő célok megvalósítása érdekében módosítani szükséges a szabályozási tervet, mely módosítást az I. határozati javaslat mellékletét képező telepítési tanulmányterv részét képező Tan. 2 rajzszámú tervlap tartalmaz.

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 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

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az Önkormányzatot terhelné.

A hivatkozott jogszabály értelmében javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat – élve a fenti jogszabályi rendelkezés által biztosított lehetőséggel – kössön településrendezési szerződést a településrendezési eszköz kidolgozásának finanszírozásával, azaz a Célmegvalósítókkal.

A szerződés alapját a Célmegvalósítók megbízásából a Palotás Számítástechnikai és Területrendezési Bt. (székhelye: 4026 Debrecen, Bethlen u. 36-38, képviseli: Palotás Lajos ügyvezető; a továbbiakban: Tervező) által készített telepítési tanulmányterv képezi. A telepítési tanulmányterv szerint a kérelmezett szabályozási terv módosítás megvalósítható.

A településrendezési szerződés megkötésével lehetőség nyílik arra, hogy a tervkészítés költségeinek a Célmegvalósítók általi vállalása mellett, a Célmegvalósítók által megvalósítandó céllal összefüggő, jogszabályok alapján egyébként az Önkormányzatot terhelő feladatok elvégzése (közlekedési infrastruktúra kialakítása, közművesítés, zöldterületek kialakítása, stb.) és finanszírozása is ingyenesen megtörténjen.

Figyelemmel arra, hogy a településrendezési eszköz kidolgozása különleges szakértelmet igényel, amelyet csak az arra jogosult településrendező szaktervezők végezhetnek, továbbá mivel a tervezővel való kapcsolattartás mind a jogalkotó, mind pedig a Célmegvalósítók 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 Célmegvalósítók, valamint a Tervező - között külön megállapodások jöjjenek létre, amelyek a különféle jogviszonyok hálózatának kialakulását eredményezhetik. 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 egy háromoldalú megállapodás megkötésére az Önkormányzat, a Célmegvalósítók és a Tervező között.

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 (közreműködőt), és a tervező díja – ha a felek eltérően nem rendelkeznek – a tervdokumentáció átadásával egyidejűleg esedékes.

Rögzíteni szükséges 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./ 13. pontja tartalmazza.

E szerződésben rögzítésre kerültek továbbá 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 Célmegvalósítók elkészítették a szabályozással érintett területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet, amely alapján a Főépítési Iroda a fenti követelményeket tartalmazó szerződéstervezetet dolgozott ki. A Célmegvalósítók egyetértettek a szerződésben foglaltakkal.

A településrendezési- és tervezési szerződés-tervezet és a telepítési tanulmányterv a határozati javaslatok mellékleteiként az előterjesztés részét képezik.

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszköz módosítása a 17214/9 hrsz-ú és 17214/10 hrsz-ú ingatlanokat érinti, a Célmegvalósítók a szerződésben vállalják, hogy eleget tesznek a szabályozásból keletkező kötelezettségeiknek és ezen ingatlanok tekintetében a vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzéséhez hozzájárulnak, valamint lemondanak a szabályozás módosításából esetlegesen keletkező kártalanítási igények érvényesítéséről.

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 Célmegvalósítók 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 alapját képező, a Célmegvalósítók által elkészített, az adott

területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmányterv szerint az Önkormányzat dönti el, hogy támogatja-e a beruházók elképzelésének megvalósítását.

Az Étv. 30/A. § (2) bekezdése alapján a szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszköz módosításával érintett mindkét ingatlan a Célmegvalósítók kizárólagos tulajdonában áll, célszerű a telepítési tanulmánytervről való döntéssel egyidejűleg a településrendezési- és tervezési szerződés megkötéséről is határozni, hiszen nincs az eljárás során más olyan személy, akinek az érdekét érdemben érintené a szabályozás módosítása.

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, 37. vrk., Házgyár utca, Kishatár utca, Király utca, 17216 hrsz-ú csatorna, Harsona 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 Debrecen, 37. vrk., Házgyár utca - Kishatár utca - Király utca - 17216 hrsz-ú csatorna - Harsona utca által határolt területre a FIRE LIGHT MAGYARORSZÁG Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-vel (székhelye: 4030 Debrecen, Mikepércsi út 0493/64/C. hrsz., képviseli: Czibla Sándor ügyvezető) és a CSOKI MAX MAGYARORSZÁG Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-vel (székhelye: 4030 Debrecen, Budai Ézsaiás utca 8. B. ép., képviseli: Gál Miklós) mint Célmegvalósítókkal, illetőleg a Palotás Számítástechnikai és Területrendezési Bt. (4026 Debrecen, Bethlen u. 36-38, képviseli: Palotás Lajos ügyvezető), mint Tervezővel a 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, 2018. január 11.**

**China Tibor**  
*főépítész*