

## ELŐTERJESZTÉS

<b>Előterjesztő:</b>	
	China Tibor Zsolt
<b>Tárgy:</b>	
	Debrecen, 29. vrk., Monostorpályi út – 11801 hrsz-ú iparvasút – Előd utca (13810 hrsz.) – Leiningen utca – Mikepércsi út (47. számú országos főút) által határolt területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
<b>Iktatószám:</b>	
	TERV - 22423-/2016
<b>Ügyintéző:</b>	
	Nagyhaju Attila Farkas Róbert
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László China Tibor Zsolt
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Községi ülés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2016.09.08.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Terdik Edda Beáta

### Mellékletek:

[szerződés.aranypart.aláírt](#)  
[Az előterjesztés 2 számú melléklete](#)  
[Az előterjesztés 3 számú melléklete](#)  
[Az előterjesztés 1 számú 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.

Az Aranypart Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 4032 Debrecen, Nagyerdei krt. 1. sz., képviseli: DIVINUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, képviseletében Kéri Attila vezérigazgató, a továbbiakban: Célmegvalósító) **településrendezési terv módosítását kezdeményezte Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatától** (továbbiakban: Önkormányzat).

A Célmegvalósító a fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához szükséges kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználás, illetve ezzel összhangban a helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerinti beépítési paraméterek rögzítését kérte.

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

A módosítással a 13811/1, 13811/5, 13811/6 és 13811/7 hrsz-ú ingatlanok érintettek, melyek a Célmegvalósító tulajdonában vannak.

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 Célmegvalósító tulajdonában lévő ingatlanok (valamennyi módosítással érintett ingatlan) esetén a tulajdonos fejlesztési elképzelései megvalósításához szükséges lakó funkció megjelenésének lehetőségét megteremteni.

A módosítás során szigorúan érvényesülnie kell a környezeti, városképi érdekeknek, hiszen a terület nagyon fontos szerkezeti jelentőségű úthálózati elemek (Mikepércsi út, Monostorpályi út) közelében található. A Monostorpályi út Mikepércsi útra történő kikötésének súlyponti elemét képezi a majdani beépítés a megjelenés szempontjából.

Az érintett terület funkcionális átalakulása és esztétikai minősége példaként kell, hogy szolgáljon a területrészt későbbi fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához, a zöldfelületek többszintű minőségi kialakítása mellett.

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

A hatályos településszerkezeti terv szerinti **kereskedelmi,- szolgáltató gazdasági terület területfelhasználása a módosítással érintett 13811/1, 13811/5, 13811/6, és 13811/7 hrsz-ú ingatlanok esetében kisvárosias lakóterületre (Lk) módosul. A területrész délnyugati részén lévő 13812/1 hrsz-ú ingatlan kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk) területfelhasználása nem változik.**

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv szintjén:

**A településszerkezeti tervvel összhangban a módosítással érintett ingatlanok kisvárosias lakózónaként (Lk) kerülnek rögzítésre, a Mikepércsi úttal párhuzamosan 30 méter széles teleksávban lakóépület elhelyezésének tilalmával.** Ezen előírás sajátos előírásként kerül rögzítésre.

A javasolt építési övezeti kód: **Lk-611845.**

- (Lk) a kisvárosias lakózóna jele
- (6) az egyéb építészeti karakter,
- (1) nem kialakult kategóriába tartozik,
- (1) beépítési mód szabadon álló-telepszerű,
- (8) megengedett legkisebb építési telek nagysága 2500 m<sup>2</sup>,
- (4) megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30 %,
- (5) megengedett építménymagasság 8,5-12,5 m.

**A 13812/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása és beépítési paraméterei nem változnak. Az ingatlan építési övezeti kódja Gk-611854 marad.**

**A településrendezési és településtervezési szerződésre vonatkozó szabályozás ismertetése:**

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 javaslok a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat - élve a fenti jogszabály által biztosított lehetőséggel - kössön településrendezési szerződést a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozójával, azaz a Célmegvalósítóval.

A szerződés alapját a Célmegvalósító megbízásából a Lengyel Építész Műterem Kft. által készített telepítési tanulmányterv képezi. A telepítési tanulmányterv szerint a kérelmezett szabályozási terv módosítás megvalósítható.

**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.**

**A telepítési tanulmánytervet - mely ezen előterjesztés mellékletét képezi - Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 115/2016. (V.26.) határozattal fogadta el.**

A Célmegvalósító által elkészítettett, a szabályozással érintett területre vonatkozó telepítési

tanulmányterv alapján a Főépítési Iroda a fenti követelményeket tartalmazó szerződéstervezetet dolgozott ki. A Célmegvalósító egyetértett a szerződésben foglaltakkal.

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 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 Törvénykönyvben (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.

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./ 13. pontja tartalmazza.

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

A településrendezési- és tervezési szerződés-tervezet a határozati javaslat melléklete.

***Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök módosítása a 13811/1, 13811/5, 13811/6 és 13811/7 ingatlanokat érinti, a Célmegvalósító a szerződésben vállalja, hogy eleget tesz e szabályozásból keletkező kötelezettségeknek és ezen ingatlanok tekintetében a vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzéséhez hozzájárul, valamint - külön nyilatkozatban - lemond a szabályozás módosításából esetlegesen keletkező kártalanítási igénye 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 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 Célmegvalósító által elkészített, az adott területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmányterv, amely szerint az Önkormányzat dönti el, hogy támogatja-e a beruházó elképzelésének megvalósítását.

***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 az Aranypart Ingatlanbefektetési Alappal (székhely: 4032 Debrecen, Nagyerdei krt. 1., képviseli: DIVINUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, képviseletében: Kéri Attila vezérigazgató), mint Célmegvalósítóval, illetőleg a Lengyel Építész Műterem Korlátolt Felelősségű Társasággal, mint Tervezővel (székhely: 4027 Debrecen, Egyetem sgt. 21. 1/2. képviseli: Lengyel István ügyvezető) a Debrecen, 29. vrk., Monostorpályi út – 11801 hrsz-ú iparvasút – Előd utca (13810 hrsz.) – Leiningen utca – Mikepércsi út (47. számú országos főút) 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, 2016. augusztus 29.

**China Tibor**  
*főépítész*