

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	China Tibor
Tárgy:	
	Debrecen, Kishegyesi út – Szent Mihály utca – Balásházy János utca – 17119/64 hrsz-ú út – 17118/2 hrsz-ú út – 17118/18 hrsz-ú út – 0375/2 hrsz-ú út – Kígyóbagyos utca – 0376/6 hrsz-ú út – Varjúkő utca – 0367/55 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0367/42 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület által határolt területre vonatkozó településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
Iktatószám:	
	TERV-4641/2018
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Sass Ádám Lehel
Feladatot jelent:	
	China Tibor főépítész, Dr. Papp László polgármester részére
Véleményező bizottságok:	
	Közügyi, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2018.07.05
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Molnár Anett

Mellékletek:	
	Hatályos településszerkezeti terv kivonata (előterjesztés 1. melléklete)
	Hatályos szabályozási terv kivonata (előterjesztés 2. melléklete)
	Településrendezési- és tervezési szerződéstervezet (határozati javaslat 1. 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 DIPA Debreceni Ipari Park Akadémia Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft. (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 4-6. 1. em. 121., képviseli: Csukás Endre; a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen, Kishegyesi út – Szent Mihály utca – Balásházy János utca – 17119/64 hrsz-ú út – 17118/2 hrsz-ú út – 17118/18 hrsz-ú út – 0375/2 hrsz-ú út – Kígyóhagyma utca – 0376/6 hrsz-ú út – Varjútővis utca – 0367/55 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0367/42 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület által határolt területre vonatkozóan a településszerkezeti terv, illetve helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására irányulóan kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat).

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a tárgyi területre vonatkozóan kidolgozott Telepítési tanulmánytervet a 20/2018. (II. 22.) határozatával elfogadta.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A módosítás egyik célja a Határ úti ipari park területének növelése részben a bányászati tevékenység megszűnése után felszabaduló területekkel, részben a szomszédos mezőgazdasági területek felhasználásával. A kialakuló új gazdasági területekre újonnan érkező, illetve már működő gazdasági társaságok fejlesztési szándékainak megvalósítására nyílik lehetőség.

A módosítás másik célja az elmúlt években megvalósult fejlesztésekhez, telekalakításokhoz és további fejlesztői igények kielégítéséhez igazodó közterületek és magánutak kialakítása, melyek kedvezőbb adottságokat biztosítanak az ipari park területének feltárására, valamint a telken belüli fásítási kötelezettség helyének, területi kiterjedésének részbeni módosításával (korrekciójával) a tulajdonos szándékának megfelelő, a beruházói igényekhez igazodó előnyösebb terület- és telekhasználat biztosítása.

Jelen előterjesztésben olyan jellegű módosításról van szó, mely a hatályos településrendezési eszközök közül mind a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 124/2001. (VI. 21.) Kh. számú határozatával megállapított településszerkezeti terv, mind a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: DÉS) módosítását jelenti.

A módosítás településszerkezeti terv szintjén:

A településszerkezeti terv módosítását követően a különleges bányászati terület (Kb), és Mezőgazdasági tanyás terület (Mt) területfelhasználás helyett egyéb ipari gazdasági terület (Ge) területfelhasználás kerül rögzítésre a 0367/2, 0367/9, 0367/43, 0367/44, 0367/47, 0367/69, 0367/90 hrsz-ú ingatlanok területére, illetve jelölt területrészére.

A tervezési területen található többi ingatlan területfelhasználását a módosítás nem érinti.

A módosítás szabályozási terv szintjén:

-- a 0367/2 és 0367/9 hrsz.-ú ingatlanok területe tekintetében a mezőgazdasági tanyás zóna (Mt) helyett egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) rögzítése;

-- a 0367/47 és 0367/90 hrsz.-ú ingatlanok területe tekintetében a mezőgazdasági tanyás zóna (Mt) és a különleges bányászati zóna (Kb) helyett egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) rögzítése;

-- a 0367/43 és 0367/44 hrsz.-ú ingatlanok mezőgazdasági tanyás zóna (Mt) területrésze helyett egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) rögzítése;

-- a 0367/69 hrsz.-ú ingatlan különleges bányászati zóna (Kb) területrésze helyett egyéb ipari gazdasági zónára (Ge) módosítása, továbbá a telken belül közforgalom elől el nem zárt magánút rögzítése;

-- a 0374/10 hrsz.-ú ingatlan észak-nyugati területrésze egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) helyett II. rendű közlekedési célú közterületre módosítása

-- a 0374/4 hrsz.-ú ingatlan délnyugati területrésze II. rendű közlekedési célú közterületről egyéb ipari gazdasági zónára (Ge), délkeleti területrésze egyéb ipari gazdasági zónáról (Ge) másodrendű közlekedési célú közterületre módosítása;

-- a 0374/14 hrsz.-ú ingatlan délnyugati teleknyúlványán a II. rendű közlekedési célú közterület geometriai méretének csökkentése, a csökkentett terület egyéb ipari gazdasági zónára (Ge) módosítása;

-- a 0367/108 és 0367/109 hrsz.-ú ingatlanok területe II. rendű közlekedési célú közterület egyéb ipari gazdasági zónára (Ge) módosítása;

-- a 0374/10 hrsz.-ú ingatlan észak-keleti és keleti telekhatára mentén, illetve a 0374/14 hrsz.-ú ingatlan északi telekrészének keleti részén az egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) helyett telken belüli fásítási kötelezettség előírása;

-- a 0374/16 hrsz.-ú ingatlan egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) területén jelölt telken belüli fásítási kötelezettség megszüntetése;

-- a 0376/29 hrsz.-ú ingatlan egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) területén jelölt telken észak irányban fásítási kötelezettség előírása

-- a 0367/95 és 0367/98 hrsz.-ú ingatlanok egyéb ipari gazdasági zóna helyett a telken belül közforgalom elől el nem zárt magánút rögzítése;

-- a 0367/90, 0367/44, 0367/43, 0367/69 hrsz.-ú ingatlanok területrésze I. rendű nem közlekedési célú és nem vízgazdálkodás célú közterületre (erdőterületek, illetve külterületi erdő) módosítása.

A 0367/2, 0367/9, 0367/43, 0367/44, 0367/47, 0367/69, 0367/90 hrsz.-ú ingatlanok a fent felsorolt változásokkal összhangban az egyéb ipari gazdasági zónára (Ge) módosuló telkeken, illetve telekrészekén, javasolt építési övezeti jele: Ge 612865 (H), mely igazodik az ipari park meglévő gazdasági területként szabályozott részeinek előírásaihoz. Az egyéb ipari gazdasági

zóna építési övezete egyéb (6) építészeti karakterbe és nem kialakult (1) kategóriába tartozik. Az építési övezetben alkalmazható beépítési mód szabadon álló-általános (2), a megengedett legkisebb építési telek nagysága 2500 m² (8), a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50 % (6), a megengedett építménymagasság 8,5-12,5 m (5).

A tervezési terület egyéb tömbjeiben rögzített Lf 500041, Ge 611954, Ge 612864(H), Ge 612964(H) építési övezeti kódú területek szabályozása változatlan marad. A területre továbbra is érvényben maradnak a részletesebb szabályozásból származó sajátos előírások, melyeket a DÉS 47. §-a tartalmaz.

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, 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 Célmegvalósító megbízásából Lengyel Építész Műterem Kft. (székhelye: 4027 Debrecen, Egyetem sgt. 21. I/2., képviseli: Lengyel István ügyvezető) részéről Lengyelné Mucsá Ildikó településtervező készítette el az érintett területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet, amely szerint a kérelmezett módosítás megvalósítható. A Közgyűlés a 20/2018. (II. 22.) határozatával úgy döntött, hogy támogatja a Célmegvalósító elképzelésének megvalósítását.

Fenti jogszabályhelyek alapján a településrendezési eszközök Célmegvalósító által történő kidolgoztatásának finanszírozását oly módon kívánjuk megoldani, hogy **háromoldalú településrendezési- és tervezési szerződés megkötésére teszünk javaslatot a Tisztelt Közgyűlésnek, amely az Önkormányzat, a Lengyel Építész Műterem Kft. és a DIPA Debreceni Ipari Park Akadémia Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft. között jön létre.**

A településtervezési- és településrendezési szerződéssel biztosított az, hogy ne csak a tervkészítés költségeit vállalja át a Célmegvalósító, 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.) ingyenesen. 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 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 településrendezési eszközök módosítását fogadja 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.

A módosítással érintett terület részét képező ingatlanok tulajdonosai külön okiratban foglalt nyilatkozatokban hozzájárultak ahhoz, hogy a Célmegvalósító által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye a saját ingatlanukra, ingatlanhányadukra bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. A 0367/9 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az Önkormányzat.

A szerződés tartalmazza a településrendezési eszközök módosításával esetlegesen keletkező korlátozási kártalanítási kötelezettség teljesítésével kapcsolatos azon rendelkezéseket, biztosítékokat, 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 előterjesztés megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

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 DIPA Debreceni Ipari Park Akadémia Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft.-vel (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 4-6. 1. em. 121., képviseli: Csukás Endre ügyvezető), mint Célmegvalósítóval és a Lengyel Építész Műterem Kft.-vel (székhelye: 4027 Debrecen, Egyetem sgt. 21. I/2., képviseli: Lengyel István ügyvezető), mint Tervezővel a Kishegyesi út – Szent Mihály utca – Balásházy János utca – 17119/64 hrsz-ú út – 17118/2 hrsz-ú út – 17118/18 hrsz-ú út – 0375/2 hrsz-ú út – Kígyóhagyma utca – 0376/6 hrsz-ú út – Varjútövis utca – 0367/55 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 0367/42 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület által határolt területre vonatkozó településszerkezeti terv, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására az 1. 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. július 5.

China Tibor

főépítész