

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:

Kováts Ákos főépítész

Tárgy:

Debrecen, 22. számú vrk., Balmazújvárosi út – Tócsatorna – 17240/21 hrsz-ú terület – 17242 hrsz-ú út – 17235/11 hrsz-ú terület által határolt terület részére vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadása és a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására irányuló településrendezési- és tervezési szerződés megkötése

Iktatószám:

TERV-582-/2014

Ügyintéző:

Nagyhaju Attila
Dr. Farkas Róbert

Feladatot jelent:

Dr. Papp László polgármester
Dr. Barcsa Lajos alpolgármester
Sziki Gyula a Várostervezési Osztály vezetője részére

Véleményező bizottságok:

Községülés
Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

Törvényességi véleményezés ideje:

2014. november 10.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:

[Hatályos szabályozási terv kivonata \(előterjesztés melléklete\)](#)

[Telepítési tanulmányterv \(I. határozati javaslat melléklete\)](#)

[Településrendezési- és tervezési szerződéstervezet \(II. határozati javaslat melléklete\)](#)

Tisztelt Közgyűlés!

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

A Kalydi Kft. képviseletében Kalydi Zsigmond, valamint az Autó Alfa I. Zrt. képviseletében Horváth Sándor a Debrecen, 22. számú vrk., Balmazújvárosi út – Tócsó-csatorna – 17240/21 hrsz-ú terület – 17242 hrsz-ú út – 17235/11 hrsz-ú terület által határolt tömbön belül található és a tulajdonukban álló 17235/25 és 17245/3 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására irányuló kérelemmel fordultak Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A hatályos szabályozási terv tárgyi ingatlanokat kereskedelmi szolgáltató, gazdasági zónaként (Gk) szabályozza, valamint mindkét ingatlan (17235/25 és 17245/3 hrsz.) esetében utcaszabályozást rögzít a Balmazújvárosi úttal párhuzamosan haladó szervíz út felől. A módosítások során a 17235/25 hrsz.-ú ingatlan esetében ezen utcaszabályozás mértéke csökkentésre, míg a 17245/3 hrsz.-ú ingatlan esetében törlésre kerül.

A kérelmezők ingatlanain túl a 17235/23 és 17235/36 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében is változik az utcaszabályozás mértéke: a 17235/23 hrsz. esetében törlésre kerül, míg a 17235/36 hrsz.-ú ingatlan esetében rendkívül kis területen kerül megtartásra.

A módosítás célja az érintett területen a kialakult állapotnak és használatnak megfelelő szabályozás rögzítése, mellyel egységes építési telekhasználati jog alakul ki a területen.

Az Étv. 30/A. §-a alapján az Önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken 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 az önkormányzat településrendezési szerződést köthet a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozójával, azaz a cél megvalósítójával. Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat éljen a fenti jogszabály által biztosított lehetőséggel.

A jelen előterjesztés mellékletét képező telepítési tanulmányterv szerint a kérelmezett helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás megvalósítható. A szerződés alapját a cél megvalósítóinak megbízásából a Várostervezési Osztályon készített telepítési tanulmányterv képezi.

A településrendezési eszköz beruházó, mint célmegvalósító által történő kidolgoztatásának finanszírozását jelen esetben oly módon kívánjuk megoldani, hogy kétoldalú megállapodás megkötésére kerül sor az Önkormányzat – egyben a településrendezési eszközt elkészítő tervező-, és a költségviselő célmegvalósítók között.

A településtervezési és településrendezési kötelezettségeket szoros egymásra utaltság jellemzi. Mind a tervezési, mind pedig a (település)rendezési szerződés alanya egyrészt maga az önkormányzat. Ugyanis, a tervezői jogosultsággal rendelkező nem a saját nevében végzi a tevékenységét, hanem mint az Önkormányzat döntéseinek előkészítését és végrehajtását végző Polgármesteri Hivatal alkalmazásában álló, munkaköri feladatait ellátó szakember tervez. Ezáltal az Étv. 16/A. § (1) bekezdésének teszünk eleget, mely szerint lehetőség van arra, hogy „a településrendezési eszközt és annak módosítását a települési önkormányzat maga készíti el”.

A településtervezési- és településrendezési szerződés egy jogügyletként történő megszerkesztése sajátos, éppen azért, hogy tartalmilag jól elkülönültek legyenek az Önkormányzat településtervezéssel kapcsolatos feladatai a településrendezéssel összefüggő feladatoktól.

A megállapodás III/I. A./ pontja rendelkezik a településtervezési tevékenység körébe, míg a III/I. B./ pontja a településrendezési tevékenység körébe tartozó szerződési elemekről.

Ezen csoportosítás a Célmegvalósító jogai és kötelezettségei rögzítésénél is szempont volt.

A tényleges háromoldalú szerződésekhez hasonlóan ezen quasi háromoldalú megállapodásokkal szintén biztosított az, hogy ne csak a tervekészítés költségeit vállalják át a célmegvalósítók, hanem az általuk 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.

A tervezési terület hat magántulajdonú és két önkormányzati tulajdonú ingatlanra (út) terjed ki. Ezek közül a módosítással az út ingatlanok (19344/2 és 19344/5 hrsz.), a Célmegvalósítók területei (17235/25 és 17245/3 hrsz.) és a 17235/23 és 17235/36 hrsz.-ú ingatlanok érintettek. Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszköz módosítása kizárólag az utcaszabályozás mértékének csökkentésére irányul, a változás a magántulajdonban lévő területeket kizárólag előnyösen érinti. Erre figyelemmel jelen szerződés keretében nincs szükség a Célmegvalósítók szerződéses kötelezettségvállalásán túl a többi érintett ingatlan tulajdonos külön – kisajátítási, illetőleg korlátozási kártalanítási igényre vonatkozó – kötelezettségvállalására.

A Célmegvalósítók a saját tulajdonukban lévő ingatlanok vonatkozásában a településrendezési- és tervezési szerződésben visszavonhatatlanul lemondanak a szabályozás módosításából fakadó esetleges kártalanítási igényről, és a vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzéséhez hozzájárulnak.

A fentiek alapján kerül sor a határozati javaslat melléklete szerinti kétoldalú megállapodás megkötésére, amelyben 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 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 (altervezőt), és a tervező díja a tervezési szerződésben rögzítetteknek megfelelően 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./II. A./6/ és 7./ pontja tartalmazza.

A fentieknek megfelelően a kétoldalú szerződést településrendezési- és tervezési szerződésként kötik meg a szerződő felek.

E szerződésben rögzítésre kerültek a Ptk. tervezési szerződésre vonatkozó szabályainak megfelelően az Önkormányzatot (településtervezőt) mint jogosultat megillető, részére biztosítékuul szolgáló szavatossági joggal kapcsolatos rendelkezések is.

A Célmegvalósítók elkészítették az Önkormányzattal a szabályozással érintett területre vonatkozó tanulmánytervet, amely alapján a Várostervezési Osztály kidolgozta a fenti követelményeket tartalmazó szerződéstervezetet.

A településrendezési- és tervezési szerződés-tervezetet és a telepítési tanulmánytervet a határozati javaslatok mellékleteiként az előterjesztés tartalmazza.

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 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 beruházók (célmegvalósítók) megbízásából a Várostervezési Osztályon elkészített, az adott területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó *telepítési tanulmányterv*, amely szerint az Önkormányzat dönti el, hogy támogatja-e a beruházók elképzelésének megvalósítását.

Az Étv. 30/A. § (2) bekezdése alapján az önkormányzatnak a szerződés megkötése előtt döntenie kell a telepítési tanulmánytervről.

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, 22. számú vrk., Balmazújvárosi út – Tóció-csatorna – 17240/21 hrsz-ú

terület – 17242 hrsz-ú út –17235/11 hrsz-ú terület által határolt területrésze vonatkozó telepítési tanulmánytervet a melléklet szerint.

2./ Felkéri a főépítést az 1./ pont szerinti telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési 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 a Kalydi Korlátolt Felelősségű Társasággal (4031 Debrecen, Balmazújvárosi út 6/B. sz., képviseli: Kalydi Zsigmond ügyvezető), valamint az Autó Alfa I. Zártkörű Részvénytársasággal (4031 Debrecen, Balmazújvárosi út 6. sz., képviseli: Horváth Sándor igazgatósági tag), mint Célmegvalósítókkal a Debrecen, 22. számú vrk., Balmazújvárosi út – Tócsa-csatorna – 17240/21 hrsz-ú terület – 17242 hrsz-ú út –17235/11 hrsz-ú terület által határolt területrésze vonatkozó 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, 2014. november 19.

Kováts Ákos
főépítész