Előterjesztő:	
	Kováts Ákos
Tárgy:	Debrecen 72332/10-11, /14-24 helyrajzi számú ingatlanokat magában foglaló 72329 hrsz-ú út - Acsádi út – 72332/4 hrsz-ú út – 72332/5 hrsz-ú árok – beépítésre nem szánt terület által határolt tömb területére vonatkozó településrendezési szerződés megkötése
Iktatószám:	//2008
Ügyintéző:	Farkas Róbert Sass Ádám Lehel
Melléklet:	2. sz. melléklet Acsádi 3. sz. melléklet P16/2007 1. sz. melléklet Acsádi út településrendezési szerződés
Feladatot jelent:	Kósa Lajos Pajna Zoltán Árpád Kováts Ákos
Véleményező bizottság:	Városfejlesztési Bizottság Környezetvédelmi Bizottság Közgyűlés
Törvényességi véleményezés ideje:	2008. június 12.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	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 szerint településrendezési szerződést köthet.

A SA-RO Invest Kft. képviseletében Huszti Sándor Tibor ügyvezető Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához kérelmet nyújtott be a Debrecen, 72332/10-11, /14-24 helyrajzi számú ingatlanokat magában foglaló 72329 hrsz-ú út - Acsádi út – 72332/4 hrsz-ú út – 72332/5 hrsz-ú árok – beépítésre nem szánt terület által határolt tömbre vonatkozó településszerkezeti- és szabályozási terv módosítása érdekében.

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A településszerkezeti és szabályozási terv módosításának célja a Debrecen, 72332/10-11, /14-24 helyrajzi számú ingatlanokat magában foglaló 72329 hrsz-ú út - Acsádi út – 72332/4 hrsz-ú út – 72332/5 hrsz-ú árok – beépítésre nem szánt terület által határolt jelenleg mezőgazdasági tanyás (Mt) és védőerdő zóna (Ev) rendeltetésű területeknek kertvárosias lakózónaként (Lke) történő hasznosítása és beépítése.

Álláspontunk szerint a kérelem –a szakmai szempontokat, illetőleg Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának településfejlesztési érdekeit és pénzügyi stabilitását maximálisan szem előtt tartva- azzal a feltétellel támogatható, hogy a befektetői érdeket szolgáló rendezési terv módosítási eljárást az érintett teljeskörűen finanszírozza az Étv.-ben szabályozott településrendezési szerződés alapján.

Az Étv. 30/A. §-a értelmében 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 településrendezési szerződést a települési önkormányzat 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 szabályozási terv-módosítás megvalósítható. A szerződés alapját a cél megvalósítója által készített tanulmányterv képezi.

A településrendezési eszközök beruházók által történő kidolgozásának finanszírozását az Önkormányzat az eddigi gyakorlat szerint úgy oldotta meg, hogy háromoldalú megállapodás megkötésére került sor a megrendelő Önkormányzat, a költségviselő Beruházó, valamint a településrendezési eszközt elkészítő Tervező között. Ezen megállapodás – mint *tervezési szerződés* – kizárólag a terv készítés költségeinek a beruházó által történő finanszírozásáról szólt. Az Étv. által biztosított jogügylettel – mint *településrendezési szerződés* – lehetőség nyílik arra, hogy ne csak a terv készítésének költségeit vállalja át a beruházó, hanem a jogszabályok alapján, a beruházó által megvalósítandó céllal összefüggő, 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 terhelnek.

A Várostervezési Osztály kidolgozott egy, a fenti követelményeket tartalmazó szerződés-tervezetet, mellyel a cél megvalósítója egyetértett és elkészítette a szabályozással érintett területre vonatkozó tanulmánytervet.
A településrendezési szerződés-tervezetet és a tanulmánytervet a határozati javaslat mellékleteként az előterjesztés tartalmazza.

A településrendezési 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 a környezeti hatásvizsgálati 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 szabályozási terv-módosítást fogad el. Mindezekből kifolyólag az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terhel(het)i.
3. A szerződésben kellő mértékű jogi biztosíték szerepel (szavatosság).

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előadottak, valamint a csatolt mellékletek alapján az alábbi határozati javaslatról szíveskedjen dönteni:

A Közgyűlés
a főépítész előterjesztésére
az 1997.évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) bekezdése alapján,

1./ településrendezési szerződést köt a SA-RO Invest Kft.-vel, mint Célmegvalósítóval (székhelye: 4034 Debrecen, Vámospércsi út 155., képviseli: Huszti Sándor Tibor ügyvezető), illetőleg a PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Bt-vel, mint Tervezővel (4026 Debrecen, Bethlen u. 36-38.) a Debrecen 72332/10-11, /14-24 helyrajzi számú ingatlanokat magában foglaló 72329 hrsz-ú út - Acsádi út – 72332/4 hrsz-ú út – 72332/5 hrsz-ú árok – beépítésre nem szánt terület által határolt tömbre vonatkozóan a melléklet szerint.

2./ Felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.
Határidő: azonnal
Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2008. június 5.

Kováts Ákos
főépítész