E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	China Tibor főépítész
Tárgy:	
	Debrecen 5. sz. vrk., Hatvan utca – Szepességi utca – Bajcsy-Zsilinszky utca – Tisza István utca által határolt területrészre vonatkozó településrendezési- és tervezési szerződés megkötése
Iktatószám:	
	TERV-40059-20/2017
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Kiss Ildikó
Feladatot jelent:	
	China Tibor főépítész, Dr. Papp László polgármester részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2017.09.21
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	Hatályos településszerkezeti terv kivonata (előterjesztés 1. sz. melléklete)
	Hatályos szabályozási terv kivonata (előterjesztés 2. sz. melléklete)
	Településrendezési- és tervezési szerződéstervezet (határozati javaslat 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 Hajdúház Kft. (székhelye: Debrecen, Hatvan u. 58., képviseli: Erdős Margit ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító) a Debrecen 5. sz. vrk., Hatvan utca – Szepességi utca – Bajcsy-Zsilinszky utca – Tisza István utca által határolt területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemmel fordult Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat).

A módosítás összefoglaló ismertetése, lényegi elemei:

A módosítással a Hatvan utca mentén, illetve a tömbbelsőben lévő 8602, 8603/2, 8604, 8605/1 és 8605/2 hrsz alatt felvett ingatlanok érintettek.

Az érintett tömb Debrecen belvárosának szerves részét képezi, mely alapvetően a nagy forgalmú sugárirányú gyűjtőúthoz, a Hatvan utca déli oldalához kapcsolódik. A városmagban lévő közép- és felső szintű közintézmények közelsége miatt a terület dinamikusan fejlődik, ami részben a közlekedési rend fejlesztésében (tömbfeltárás) és nagyobb mértékű beruházások megvalósulásában ölt testet.

A jelenlegi központi vegyes (Vk) és a kisvárosias lakózóna (Lk) közötti építési övezeti határvonal törtdelt, nem határozott vonalvezetésű, ami a beruházások megvalósulásával a telekhasználat során zavart okozhat.

A Célmegvalósító célja, hogy a 8603/2 hrsz-ú (jelenleg Lk lakózónába tartozó ingatlan) – a szomszédos 8602 hrsz-ú és a tervezett tömbfeltáró út túloldalán lévő 8604 hrsz-ú ingatlanokhoz hasonlóan – központi vegyes (Vk) zónába tartozzon.

Az előzőekben leírtak korrigálása, a „tisztább” telekhasználat megvalósítása előnyösebb a jelenlegi szerkezeti tervnél. A meglévő belső feltáró utca szabályozási terv szerinti kialakítása után az építés alatt álló épülethez hasonló feltételek keletkeznek, a telekalakítás után kialakított új telken közös érdekek érvényesülhetnek, ami a normatív szabályozás kritériumának megfelel.

Jelen esetben olyan mértékű 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 módosítását jelentheti.

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 Köllő András Ferenc településtervező készítette el az érintett területek felhasználhatóságára és fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet, amely szerint a kérelmezett módosítás megvalósítható. Az Önkormányzat Közgyűlése a 122/2017. (VI. 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, Köllő András Ferenc egyéni vállalkozó és a Hajdúház Kft. között jön létre.**

A településtervezési- és településrendezési szerződéssel biztosított az, hogy ne csak a tervkészítés költségeit vállalja át a célmegvalósító Hajdúház Kft., 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 rendezésiterv-módosítást fogad 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 - a Hatvan utca mentén lévő 8602, 8603/2, 8604 és 8605/2 hrsz.-ú 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 8605/1 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 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 a HAJDÚHÁZ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: Debrecen, Hatvan u. 58., képviseli: Erdős Margit ügyvezető), mint Célmegvalósítóval és Köllő András Ferenc egyéni vállalkozóval (székhely: 4032 Debrecen, Bartha Boldizsár utca 5.,), mint Tervezővel a Debrecen, 5. sz. vrk., Hatvan utca – Szepességi utca – Bajcsy-Zsilinszky utca – Tisza István utca által határolt területrészre 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, 2017. szeptember 7.

China Tibor
főépítész