

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS – tervezet

iktatószám: 9/358- /2024

Amely létrejött egyrészről **Vác Város Önkormányzat** (cím: 2600 Vác, Március 15. tér 11., önkormányzati törzsszám (PIR szám: 731300); adószám: 157313302-2-13; képviseli: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester) (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről

Lujza és Koriander Kft. (székhely: adószám:; cégjegyzékszám:; képviseli:) (a továbbiakban: **Kérelmező**),

(együttesen említve: Felek) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

- 1.) **Kérelmező** tulajdonában lévő, a **Duna-parti sétányon található 3120 hrsz-ú vendéglátóegység előkertjében** Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI.29.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: **HÉSZ**) alapján **nem helyezhetőek el építmények**, ezért vendéglátó funkciójú építmények, teraszok létesíthetősége érdekében kéri ennek módosítását.
- 2.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete 143/2024. (VII.17.) számú Képviselő-testületi határozatával befogadta az 1.) pont szerinti módosítási kérelmet. Az eseti módosításokra vonatkozóan a településrendezési eszközök 2.számú módosítási csomagjának eljárását a 150/2024. (VII.17.) számú Képviselő-testületi határozatával elindította. A Képviselő-testület a számú határozatával elfogadta a módosításhoz kapcsolódó jelen szerződést, mely közigazgatási szerződésnek minősül.

A szerződés célja

- 3.) A Vác, Duna-parti sétány előkertjeinél, az Lk-16aK építési övezetre vonatkozó településrendezési tervmódosítás célja, hogy az adott építési övezet előkertjében vendéglátó funkciójú pavilonok létesíthetőségét engedje meg a HÉSZ előírása (HÉSZ 24.§ (7) bekezdés módosítása).
- 4.) **Kérelmező** a település fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához, valamint településrendezési eszközeinek módosításához jelen szerződésben foglaltak szerint, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: M épTv.) 92.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján hozzá kíván járulni.

A szerződés tárgya

- 5.) A jelen szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a 3.) pontban meghatározott célok megvalósításához.

A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

- 6.) Az Önkormányzat vállalja, jelen szerződés 3.) pontjában rögzített cél érdekében a HÉSZ tervezett módosítására vonatkozóan a településrendezési eljárást a HÉSZ 2.csomag elnevezésű módosítási eljárás keretén belül a hatályos jogszabályokban rögzített módon megindítja a jelen szerződés aláírását követően azzal a feltétellel, hogy **Kérelmező** vállalja, hogy a módosítást

végző településtervező (URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. – székhely: 1112 Budapest, Brassó út 63.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-067788; vezető tervező: Berényi Mária ügyvezető, vezető tervező, tervezői jogosultsága: TT/1 01-0654) (a továbbiakban: **Urbanitas Kft.**) 8.a) pontjában szereplő tervezési díját is megfizeti.

- 7.) Felek vállalják, hogy településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményezési eljárás során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban 419_Korm.R) 78.§ (1a) és 68.§ szerint járnak el, a véleményezők részéről felmerülő, - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatásoknak tervben (HÉSZ-SZT módosításban) való megvalósítását megvizsgálja, a Képviselő-testület döntésének megfelelően elfogadják és amennyiben szükséges, Kérelmező hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez. Szükség esetén a Felek a jelen szerződést közös akarattal módosítják.
- 8.) **Kérelmező** jelen szerződés alapján kötelezettséget vállal az alább felsoroltak saját költségén való teljesítésre a következők szerint:
- a. A 3. pont szerinti módosítás HÉSZ 2. módosításba való integrálása tervezési díjának finanszírozása az Urbanitas Kft. részére **135.000,- Ft + áfa** (azaz százharmincötezer forint + áfa) értékben. A tervezési díjat Vác Város Önkormányzatának teljesítési igazolása alapján az Urbanitas Kft. által kiállított számla szerint szükséges megfizetni az Urbanitas Kft. bankszámlaszámára történő átutalással (OTP Bank 11711041-20758516), a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül. A teljesítés feltétele a 419_Korm.R 68. §, illetve 1. és 2. melléklet szerinti egyeztetési dokumentáció előállítása és leszállítása Vác Város Önkormányzata részére.
 - b. Ady Endre sétány közterületalakítási terv elkészítéséhez hozzájárulás megfizetése **br. 600.000, - Ft** (azaz bruttó hatszázezer forint) értékben.
 - c. Határidő: A b) alpontban szereplő hozzájárulás megfizetése a 3.) pont szerinti módosítást is tartalmazó HÉSZ 2. módosítási csomag hatálybalépését követő 30 napon belül.

Az állami főépítész záró szakmai véleményét a Kérelmező részére a főépítészeti osztály annak beérkezéstől számított 5 munkanapon belül továbbítja. Valamint a HÉSZ módosítás hatályba lépéséről a Kérelmezőt a főépítészeti osztály 5 munkanapon belül írásban tájékoztatja.

Amennyiben a szerződés szerinti kötelezettség vállalás nem valósul meg a megadott határidőig, vagy annak hosszabbításáról nem rendelkeztek a Felek, akkor az az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 93. § (3) bekezdése szerinti szerződésszegésnek minősül, és végrehajtási eljárás indítható.

Kérelmező jelen szerződésben rögzített kötelezettségei az ingatlan mindenkori tulajdonosát, illetve vagyongkezelőjét terheli.

- 9.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eszközök 419_Korm.R 64-65.§ előírásai szerinti véleményezési eljárást lefolytatja, és a véleményezés során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket, egyeztetéseket és módosításokat megteszi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár.

- 10.) Kérelmező jelen szerződésből adódó fizetési kötelezettségei vonatkozásában az Önkormányzat felé semmiféle megtérítési igénnyel nem fordul, ilyen jellegű igényéről a szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- 11.) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
- 12.) Felek tudomásul veszik, egyben Kérelmezők kifejezetten és visszavonhatatlanul, minden feltételtől mentesen hozzájárulnak ahhoz, hogy a Kérelmezők által jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. számú törvény (továbbiakban: Inytv.) 17. § (1) bekezdés 16. pontja alapján a „településrendezési kötelezettség” ténye a Vác 3120 hrsz.-re az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön, és e végett Vác Város Önkormányzat Jegyzője megkeresse az illetékes földhivatalt a MépTv. 92. § (8) bekezdése alapján. Kérelmezők jelen nyilatkozata az Inytv. 29. §-a alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.
- 13.) A kötelezettség, illetve a jelen szerződés megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében. Jelen szerződés a 3120 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolásra kerül. A szerződésben foglalt ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéssel és a tény törlésével kapcsolatos költségek egyaránt a Kérelmezőket terheli.

Egyéb rendelkezések

- 14.) A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

- a. Kérelmező részéről: Pajor Levente
- b. az Önkormányzat részéről: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

Felek kötelesek az általuk jelen szerződéssel összefüggésben tett jognyilatkozatot, intézkedést írásban, postai úton ajánlott (értévevényes) levélben egymás részére haladéktalanul megküldeni.

- 15.) Kérelmező kijelenti, hogy belföldön bejegyzett jogi személyként jog- és nyilatkozattételi képessége nem korlátozott, külön engedélyhez nincs kötve, továbbá, hogy belföldön bejegyzett jogi személyként jog- és nyilatkozattételi képessége nem korlátozott, külön engedélyhez nincs kötve. Az Önkormányzat akként nyilatkozik, hogy magyarországi székhelyű költségvetési szerv, amely helyett és nevében képviselője, Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester jár el. Felek kijelentik, hogy jog- és szerződéskötési képességük külön engedélyhez nincs kötve, azt semmi nem akadályozza. Kérelmező átláthatósági nyilatkozatot tesz, mely a jelen szerződés 2. számú mellékletében kerül csatolásra.
- 16.) Kérelmező jelen szerződéshez (2. számú melléklet) csatolja 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatát és aláírási címpéldányát.

- 17.) A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés az alábbi esetekben megszűnik:
- A Felek jelen szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítésének időpontjában.
 - Amennyiben az egyeztetési és véleményezési eljárás, vagy egyébként az Önkormányzat által megindított Településrendezési eljárás során a véleményező, szakhatóságok részéről a jelen szerződés szerinti fejlesztés és/vagy területrendezés elutasításra kerül, a Felek tudomására jutásának időpontjában.
 - Amennyiben az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült jelen szerződés szerinti Településrendezési tervek módosítását a Képviselő-testület esetlegesen elutasítja, vagy a 3.) pont szerinti módosítást is tartalmazó HÉSZ 2. módosítási csomagot nem fogadja el, a döntés meghozatalának időpontjában,
- A szerződés megszűnése esetén a Felek elszámolnak egymással.
- 18.) A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelen volna, az az egész szerződést nem teszi érvénytelenné, hanem a Felek a szerződés céljának megfelelő legközelebbi érvényes rendelkezésben megállapodnak.
- 19.) Kérelmező a jelen szerződésben foglalt díjak, költségek megtérítésén felül, egyéb, az eljárás során felmerülő költség, díj stb. megfizetésére nem vállalnak kötelezettséget, azok megfizetésére semmilyen formában nem kötelezhetők.
- 20.) A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
- 21.) Felek az esetleges jogvitákat békés úton rendezik, amennyiben az egyeztetések nem vezetnek eredményre, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét.
- 22.) A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Kérelmezőt illeti.

Vác, 2024.

.....
Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester
Vác Város Önkormányzata

.....
.....
Lujza és Koriander Kft.

Jegyző

Jogi Osztály

Pénzügyi és Adó osztály

Műszaki Osztály

Főépítési Osztály

1. számú melléklet Módosítási javaslat
2. számú melléklet 143/2024. (VII.17.) számú KT határozat
3. számú melléklet Kérelmező Átláthatósági nyilatkozata, cégkivonata és aláírási
címpéldánya

zöldfelületi mutató csökkentésére is szükség van, hogy a tárolók szabályossá tehetőek legyenek. A javasolt HÉSZ módosítás az alábbi:

3. számú táblázat: A kertvárosias lakóövezetek (Lke)

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett %	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szinterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
Lke-2b	SZ	900	18	40	25*	30	0,40	70% 65%	3,0	6,5

* A rendelet 29. § (9) bekezdésében foglaltakkal együtt alkalmazandó

2.4.4. Duna-parti teleksor előkertjének sávjának beépíthetősége

Beruházói igényként merült fel a **vendéglátóhelyek létesítése a Duna-parti sétány mentén** az utcafronti sávban, melyre a hatályos HÉSZ jelenleg nem ad lehetőséget. Az övezetek beépítésének módja ugyanis a kérdéses területen szabadonálló vagy zárt sorú, az előkertben pedig épület nem helyezhető el a HÉSZ 24.§ (7) bekezdése alapján. Annak érdekében, hogy vendéglátó egységek kialakításának céljára pavilonok létesülhessenek, az érintett övezeti előírások módosítása és kiegészítése szükséges. A HÉSZ jelen okból történő eseti módosítása már a korábbi, 1. sz. módosítási tervecsomag részeként is tárgyalásra került, de akkor a beérkezett vélemények alapján a végső véleményezési dokumentációból kikerült. Most újra, kisebb változtatásokkal újra bekerül a 2. számú módosítási tervecsomagba.

Előzmények

A Halász-Hajó Kft a **Halászkert éttermet** üzemelteti a Liszt Ferenc sétányon, melynek a vendéglátó terasza az önkormányzati tulajdonú 2919 hrsz-on található. Az étterem az 1970-es évek óta működik, akkor Vadkacsa néven volt ismert. A '70-es években egy fix kialakítású fém szerkezetű védőtető szolgált árnyékolásra a vendégtér felett. 2001-ben az akkori tulajdonos a korábbi elhasznált védőtetőt két új fémváz as árnyékoló ernyőre cserélte két ütemben – tartószerkezetük miatt építési engedéllyel. Az ernyőket az engedélyek szerint nyitható-zárható állapotban kell üzemeltetni, nyitvatartási időn kívül zárt állapotban.

Később, az egyik ernyő által elfoglalt területen engedély nélküli zárt, téliített vendégtér pavilon került kiépítésre, mely a fotón látható. A pavilon kialakítása: faváz as épület, cserép fedéssel, átlátszó feltekerhető ponyva oldalfallal. Ez építménynek minősül, mely a térképmásolaton sem szerepel. Ennek a vendégtérnek a jogi rendezése szükséges, a rendezéshez a helyi építési szabályzatban a megfelelő jogszabályi háttérrel az önkormányzat biztosítani szeretné, melynek során módosítani szükséges azt az előírást, mely szerint a Duna-parti sétányok előkertjében építmény nem helyezhető el, mivel az építmény az 5 m-es előkertjében található.

A **Lujza és Koriander** magánszálláshely és reggeliző, mely az Ady Endre sétány 5. szám alatt található. Vendégtér részben az épületen belül, részben a Hübschl által tervezett kiemelt előkertjében helyezkedik el, mely fölét egy árnyékoló pergolát helyezett a tulajdonos. A pergola kialakítása: acél vázszerkezet, acél állítható-mozgatható felső lamellák, üvegezett oldalfalak, melyek a parapet feletti sávban teljes felületen nyithatóak. A pergolára, mint árnyékoló védőtetőre településképi bejelentést kértek, melyre kiadásra került a bejelentési igazolás.

Később az építési hatóság felügyeleti jogkörében eljárva megállapította, hogy ez a szerkezet az üvegezett oldalfal miatt nem minősül árnyékoló védőtetőnek, így nem településképi bejelentést, hanem építési engedélyt kellett volna rá kérnie tulajdonosnak, valamint megállapításra került, hogy az a Duna-parti sétány előkertjében található, ahol nem lehet építményt elhelyezni a HÉSZ előírásai alapján, ezért bontásra kötelezték a tulajdonost. Tulajdonos ezért kérelmezte, a HÉSZ az irányú módosítását, hogy vendéglátás

céljára fennmaradjasson ez az építmény a Duna parti sétányok előkertjében, a fotón látható megjelenésben.

A **Gasztro-Vác Kft.** kérelme alapján a 3147 hrsz-ú Váci Strand és Uszoda területén meglévő, kis alapterületű vendéglátó egységüket szeretnék a későbbiekben bővíteni egy téliesíthető vendégtérrel. A jelenlegi besorolás szerint az uszoda telke **K-St** jelű építési övezet, mely szabadonálló beépítési módú, ahol az OTÉK előírásai alapján 5,0 m előkert tartandó, így a tervezett helyen, a támfal előtti előkert sávjában nem helyezhető el pavilon. Ennek a beépítési módnak a módosítása szükséges, és a sétány előkert sávjában lehetővé kell tenni a pavilon elhelyezhetőségét ahhoz, hogy ez a téliesített terasz megépülhessen.

Látható, hogy a négy kérelem mindegyike különböző szituációból adódik, de mindegyik azt az igényt fogalmazza meg, hogy a város turisztikailag legjelentősebb területen, az Ady Endre és a Liszt Ferenc sétányon vendéglátó egységek teraszai létesülhessenek.

Javasolt ennek okán a szabályozás újragondolása és módosítása, illetve mindenképp a jelenleg felújítandó állapotú **Ady Endre sétány** teljes szakaszának átgondolása, egy **közterület-alakítási terv** készítése, mely tartalmazza a védett fasor kezelési tervét, a gyökérzónájuk megóvásának tervét, a gépjárművek forgalomkorlátozását, a parkolókat, az újragondolt burkolati sávot, mint sétány, és a kihelyezhető téliesíthető, vagy napernyőkkel ellátható vendéglátó teraszok helyeit – mivel jól láthatóan igény, hogy ezek a teraszok létesülhessenek.

Szabályozási javaslat

A javaslat három övezet előírásainak módosítását érinti a Duna-parti sétány mentén:

K-St, Lk-16aK, Lk-18aK.

A kisvárosias lakóövezetek esetében zárt sorú beépítési módot ír elő a HÉSZ, melyhez kapcsolódóan az előkert mértékét a kialakult állapothoz kell igazítani. A Mézeskalács utca – Eszterházy Károly utca közti szakaszon az utcafronton álló beépítés, onnantól a Fürdő utcáig az előkertes beépítés a jellemző.

A szóban forgó utcafronti vendéglátóegységek elhelyezése kizárólag az előkertesen kialakult tömbökben lehetséges, így a **javaslat** ezen esetekben az alábbi:

„28. § (10) Az **Lk-16aK** és **Lk-18aK** jelű építési övezetek Duna-parti sétánnyal közvetlenül határos teleksora esetén, amennyiben a kialakult állapotban a Duna felé előkert található, annak mértéke 0 méterre csökkenthető, kizárólag a főépület főhomlokzatához csatlakozóan kialakítandó, kizárólag földszintes vendéglátó rendeltetésű épületbővítmény elhelyezése esetén, mely bővítményben kizárólag a vendéglátóegység fogyasztótérje helyezhető el, az azt kiszolgáló helyiségek (raktár, konyha, mosdó, stb) nem. Az előkert bővítmény legnagyobb szélessége a telek közterületi szélességének legfeljebb 75%-a lehet, a vendéglátó rendeltetés megszűnése esetén az előkert bővítmény a megszűnést követő 6 hónapon belül elbontandó.



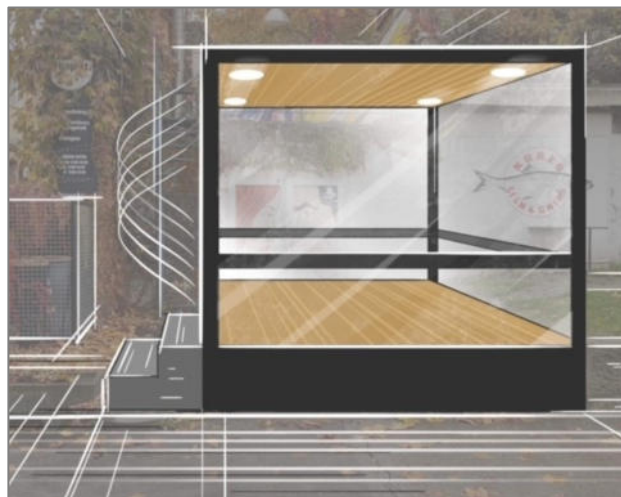
Módosítani szükséges az egyes építményszerkezetek sajátos előírásainak **24. § (7)** bekezdését – hatályos előírás:

„(7) A Duna-parti sétányokon az előkertben nem lehet sem építményt, sem ideiglenes építményt elhelyezni.”

Javaslat:

„(7) A Duna-parti sétányokon az előkertben – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – nem lehet sem építményt, sem ideiglenes építményt elhelyezni.”

A **K-St** jelű övezet esetén, mely egyedülként itt, a strandfürdő területén került kijelölésre, is szükséges a vendéglátó rendeltetés engedélyezése, illetve a beépítési mód zárt sorúra változtatása, mely egyébként a való, kialakult állapot. Szükséges továbbá itt is az előkert méretének 0 méterre való csökkentése.



Hatályos HÉSZ 39. § (5) bekezdése:

„(5) A **K-Sp-gö** jelű építési övezetben vendéglátó épület elhelyezhető.”

Módosítási javaslat:

„(5) A **K-Sp-gö** és **K-St** jelű építési övezetben vendéglátó épület elhelyezhető.”

A HÉSZ 39. §-a egy új, (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) A **K-St** jelű építési övezetben az előkert mértéke 0 méter.”

Övezeti paraméterek javasolt módosítása:

Az építési övezet		Az építési telek							Megengedett	
Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek legkisebb területe (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint felett (%)	A megengedett legnagyobb beépítettség Terepszint alatt (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	épületmagasság	
			szélessége (m)	mélysége (m)					Legkisebb (m)	legnagyobb (m)
K-St	Z	10.000	90	100	30	40	1,00	40	4,5	8,0

2.4.1. Déli út menti Lke-3 építési övezetben +5% beépíthetőség megállapítása

Vác Kisderecske városrészében, a Déli út és a közigazgatási határ közti teleksávban új építési övezet kijelölése szükséges, melyben az **Lke-2b** építési övezetre vonatkozó előírásokhoz hasonlóan szintén +5% beépíthetőség kerül megállapításra, melyet kizárólag kerti tárolóra lehet felhasználni.

Az új övezet tekintetében a módosítás során a HÉSZ 26. § (3) bekezdésben meghatározott telekmérethez kötött épületszám korlátozásra vonatkozó kiegészítő rendelkezés is bevezetésre kerül, mely alapján a kerti tároló épület – kiegészítő rendeltetés lévén – nem számít bele a telkenként létesíthető maximális épületek számába.

A rendelet a fentieknek megfelelően az alábbi 29. § (13a) bekezdéssel egészül ki:

„(13a) Az **Lke-3a** jelű építési övezetben a 2. mellékletben szereplő legnagyobb beépíthetőség értékéből 5% kizárólag kerti tároló létesítésére használható fel. A kerti tároló 26. § (3) bekezdése szerint a telken létesíthető maximális épületszám számításakor figyelmen kívül hagyható.”

2.4.2. Lakásonkénti kötelező tároló helyiség kialakítására vonatkozó módosítás

Önkormányzati kezdeményezésre a HÉSZ kiegészítése szükséges a létesítendő lakás rendeltetési egységeket kiszolgáló, kötelezően kialakítandó tároló helyiségek létesítésére vonatkozó előírással. Az előírás bevezetése azért fontos, mert így a lakások létesítésével egy időben már kilakul a kiszolgálásukhoz