



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2020. év október hónap 21. napi ülésére

Szám: 9/199-4/2020
Tárgy: Településrendezési szerződés –
Csendesrét-lakópark északi része HÉSZ módosításával
kapcsolatban

Melléklet: Településrendezési szerződés tervezet– 1. számú melléklet
Településrendezési tervezési szerződés – 2. számú melléklet
(elektronikusan)
Telepítési tanulmány – 3.számú melléklet (elektronikusan)

Előterjesztő: Zöldi Péter főépítész
Készítette: Taskovics Andrea főépítész munkatárs
Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: 69/2020. (VII.15.) KT határozat
151/2020(X.12.) GVB-határozat

Terjedelem: ... oldal

Bizottsági tárgyalások: GVB

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi véleményezésre bemutatva: Jegyzői kabinet jogi referense
Törvényességi észrevétel: dr. Zsidedl Szilvia jegyző
Nincs / az alábbi:
Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető
Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester
.....

Tisztelt Képviselő-testület!

Gabona utca – volt vácdukai út – Kender utca – Árpa utca – Borsó utca – Repce utca által határolt terület (4. sz. melléklet, Csendesrét-lakópark északi része)

A jelenleg hatályos HÉSZ a területet túlszabályozta, az egyes telkeken külön-külön feltüntette a különböző méretű kötelező építési helyeket, annak érdekében, hogy a különböző épületek homlokzati síkjai – egy túlhaladott építészeti koncepció alapján – ne egy vonalban helyezkedjenek el.

A terület beépítésekor viszont – helyesen – az épületeket nem az építési hely, hanem az OTÉK elő-, oldal-, és hátsókertre vonatkozó előírásai alapján helyezték el, így az épületek „kilógnak” az építési helyekből, de egységes képet mutatnak. A túlszabályozottság alapján indokolt a hatályos Szabályozási Terv technikai korrekciója, és az építési helyek megszüntetése. A korrekció sem a beépített terület, sem a lakásszám növelésével nem jár.

A tervezett módosítást tartalmazza a 3.sz mellékletben található dokumentáció, mely a korábbi testületi ülésen bemutatott telepítési tanulmány.

A kérelmező a mellékelt Településrendezési Szerződés (TRSZ) alapján 1 millió forint műszaki- és infrastruktúra-fejlesztési hozzájárulás fizetését vállalta.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Vác, 2020. október 13.

Zöldi Péter
főépítész

Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a Gabona utca – volt vácdukai út – Kender utca – Árpa utca – Borsó utca – Repce utca által határolt területre vonatkozó településrendezési szerződés aláírására.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a „*Gabona utca volt vácdukai út – Kender utca – Árpa utca – Borsó utca – Repce utca által határolt területre vonatkozó véleményezési dokumentáció*”-t a véleményezési eljárásban részt vevő összes érintettnek küldje meg.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész





Vác Város Polgármestere

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL 17

2020 JÚL 16.
9/177-4/2020

KIVONAT
a Képviselő-testület 2020. július 15.-én megtartott
üléséről készült jegyzőkönyvből

Szám:	Főszám:
Melléklet:	Előadó: T.A.

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának indítása településrendezési szerződések keretében, egy eljárásban négy részterületre

**69/2020.(VII.15.) sz. Képviselő-testületi
határozat**

- 1.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1-es, 2-es, 3-as, 4-es mellékletben lehatárolt területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet elfogadja.
- 2.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1-es, 2-es, 3-as és 4-es mellékletben lehatárolt területre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítását elindítja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona s.k.
polgármester

dr. Zsido Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

PA

Palócz Angelika



Vác a Dunakanyar szíve



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2020. OKT. 13. 9/199-3/2020	
Szám:	Előzetes:
Melléklet:	Határozat T.A.

KIVONAT

a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2020. október 12-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Településrendezési szerződés – Csendesrét-lakópark északi része HÉSZ módosításával kapcsolatban

151/2020.(X.12.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
határozata

- Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a polgármestert a Gabona utca – volt vácdukai út – Kender utca – Árpád utca – Borsó utca – Repce utca által határolt területre vonatkozó településrendezési szerződés aláírására.
- Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert, hogy a „Gabona utca – volt vácdukai út – Kender utca – Árpád utca – Borsó utca – Repce utca által határolt területre vonatkozó véleményezési dokumentáció” – t a véleményezési eljárásban részt vevő összes érintettnek küldje meg.

Határidő: 2020. okt. KT ülés

Felelős: főépítész

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hiteles

Kovács Tímea



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS - tervezet

Amelyet egyrésztől

Vác Város Önkormányzat

cím: 2600 Vác, Március 15. tér 11.

önkormányzati törzsszám (PIR szám: 731300)

adószám: 157313302-2-13

számlavezető pénzügyintézet neve: OTP Bank Nyrt.

bankszámlaszám: 11742094-15395429-00000000 képviseli: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrésztől

Famig Kft.

székhely: 1026 Budapest, Fillér u. 28. fszt. 1.

adószám:

cégjegyzékszám:

Bankszámlaszám:

képviseli:

a továbbiakban: a **Beruházó**,

együttesen Felek kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

- 1.) Beruházó által fejlesztett Csendesréti lakókertr 80 telkén 200 lakás épül több ütemben. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által előírt elő- oldal- és hátsókertr méreteket szigorúbban határozza meg, ami az igényelt épületek elhelyezését gátolja.
- 2.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete 69/2020. (VII. 15.) számú Képviselő-testületi határozatával
 - a. befogadta a Beruházó által készített, a Csendesrét, Kukorica u. – Gabona u. – Árpá u. és Kender u. - területére elkészített, az 1. sz. mellékletben csatolt Telepítési tanulmánytervet (Tervező: Tölgyesi Diána),
 - b. a Csendesrét, Kukorica u. – Gabona u. – Árpá u. és Kender u. – területére vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítását elindítja.

A szerződés célja

- 3.) Az 5,1 ha-os (0342/223-0342/294 hrsz-ú telkek) területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás célja az érintett telkekre vonatkozó szabályozási tervlapon feltüntetett építési hely törlése.
- 4.) A Képviselő-testület a település általános fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához, valamint településrendezési eszközeinek módosításához jelen szerződésben foglaltak szerint, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. §-ban 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, hogy az 1. sz. mellékletben szereplő Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelően, és jelen szerződés 3.) pontjában rögzített cél érdekében Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete 30/2017 (11.24.) sz. rendeletének tervezett módosítására vonatkozóan a településrendezési eljárást a hatályos jogszabályokban rögzített módon megindítja azzal a feltétellel, hogy **Beruházó** a háromoldalú településrendezési szerződést, mint finanszírozó, az Önkormányzattal és a településrendezéssel aláírja, és **minden ezzel kapcsolatos költség megfizetését vállalja**.
- 7.) Felek együttesen rögzítik, hogy a szükséges Településrendezési tervek módosításának elkészítését Tölgyesi Diána egyéni vállalkozótól rendelik meg külön szerződés alapján. (2. melléklet)
- 8.) **Beruházó** vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményezési eljárás során, a véleményezőkről felmerülő, - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatásoknak tervben (HÉSZ-SZT módosításban) való megvalósítását elfogadja és amennyiben szükséges, hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez. Az esetleges tervmódosítással kapcsolatos egyeztetésre a jelen szerződés rendelkezései kiterjednek. Szükség esetén a Felek a jelen szerződést közös akarattal módosítják.
- 9.) **Beruházó** jelen szerződés alapján kötelezettséget vállal az alább felsoroltak saját költségén való teljesítésére a következők szerint:
- a településrendezési eszközök – a Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelően történő – módosításának finanszírozása a külön szövegezett háromoldalú településrendezési tervezési szerződés szerint,
 - a kapcsolódó területekre vonatkozóan műszaki infrastruktúra fejlesztési hozzájárulás fizetése az Önkormányzat részére 1.000.000,- Ft értékben. Határidő: A kérelmezett HÉSZ módosítás hatályba lépésétől számított 2 hónapon belül.

Késedelem esetén minden megkezdett nap után Beruházó a hozzájárulás 1 %-ának megfelelő összegű késedelmi kötbért köteles fizetni Önkormányzat részére.

A **Beruházó** jelen szerződésben rögzített kötelezettségei az ingatlan mindenkorai tulajdonosát terhelik.

- 10.) Az **Önkormányzat** vállalja, hogy az Étv. 30/A. §-ában foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezőkről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változásokat kezdeményezi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár. **Mindezek költsége Beruházót terheli.**
- 11.) **Beruházó** jelen szerződésből adódó fizetési kötelezettségei vonatkozásában az Önkormányzat felé semmiféle megtérítési igényvel nem fordul, ilyen jellegű igényéről a szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

- 12.) Az **Önkormányzat** kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
- 13.) Az **Önkormányzat** kötelezettséget vállal arra, hogy az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – településrendezési terveket az azok kézhezvételét követően tartandó képviselő-testületi ülésen előterjeszti, és megtárgyalja.
- 14.) Felek tudomásul veszik, egyben **Beruházó** kifejezetten és visszavonhatatlanul, minden feltételtől mentesen hozzájárul ahhoz, hogy a Beruházó által jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. számú törvény (Inyvtv.) 17.§ (1) bekezdés 16. pontja alapján a településrendezési kötelezettség ténye a Vác **0342/223-0342/294 hrsz. telkekre** az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön, és e végett Vác Város Önkormányzat Jegyzője megkeresse az illetékes földhivatalt az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján. **Beruházó jelen nyilatkozata az Inyvtv. 29. §-a alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.**
- 15.) 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 **0342/223-0342/294** hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolásra kerül. **A szerződésben foglalt ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéssel kapcsolatos költségek a Beruházót terhelik.** A költségekről Önkormányzat tájékoztatást adott.

Egyéb rendelkezések

- 16.) A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
- a Beruházó részéről: Pacsay-Tomassich Miklós ügyvezető
 - az Önkormányzat részéről: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester
- Felek kötelesek az általuk jelen szerződéssel összefüggésben tett jognyilatkozatot, intézkedést írásban, postai úton ajánlott (tértivevényes) levélben egymás részére haladéktalanul megküldeni.
- 17.) Beruházó kijelenti, 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. Beruházó átláthatósági nyilatkozatot tesz, mely a jelen szerződés 3. számú mellékletében kerül csatolásra.
- 18.) Beruházó jelen szerződéshez (4. számú melléklet) csatolja 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatát és aláírási címpéldányát.
- 19.) 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 véleményezők, szakhatóságok részéről a jelen szerződés szerinti fejlesztés és/vagy területrendezés elutasításra kerül

- c. Amennyiben az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült jelen szerződés szerinti Településrendezési tervek módosítását a Képviselő-testület esetlegesen elutasítja, a döntés meghozatalának időpontjában.

20.) 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.

21.) A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

22.) Felek az esetleges jogvitáikat békés úton rendezik, amennyiben az egyeztetések nem vezetnek eredményre, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Váci Járásbíróság és a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét.

23.) A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Beruházót illeti.

Vác, 2020.

.....

Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester
Vác Város Önkormányzat

.....

Pacsay-Tomassich Miklós
Beruházó
Famig Kft.

.....

Jegyző

.....

Jegyzői kabinet

.....

Pénzügyi és Adó osztály

- | | |
|--------------------|--|
| 1. számú melléklet | Telepítési tanulmányterv |
| 2. számú melléklet | Településrendezési tervezési szerződés |
| 3. számú melléklet | Átláthatósági nyilatkozat |
| 4. számú melléklet | Beruházó cégkivonata és aláírási címpéldánya |