



Váci Polgármesteri Hivatal  
Főépítészeti Osztály

Napirend:

**ELŐTERJESZTÉS**  
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
2022. év július hónap 20. napi ülésére

**Szám:** 9/26-11/2022.  
**Tárgy:** Településrendezési szerződés – Vác, Csendesrét 0342/49-51 hrsz.

**Melléklet:**  
1. melléklet – Településrendezési szerződés tervezet  
2. melléklet – Telepítési tanulmány (elektronikusan)

**Előterjesztő:** Taskovics Andrea főépítész  
**Készítette:** Taskovics Andrea főépítész  
**Előadó:** -

**Előzmény/korábbi döntés:** 68/2022. (II.16.) KT határozat  
211/2022. (VI.22) KT határozat

**Terjedelem:** ...9...

**Bizottsági tárgyalások:** GVB

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

**l'örvényességi véleményezésre bemutatva:** Nagyné dr. Spiegelhalter Renáta .....  
Jogi Osztály osztályvezető

**Törvényességi észrevétel:** dr. Zsidel Szilvia jegyző Nincs / az alábbi:  
.....

**Véleményezésre megkapta:** Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály .....  
osztályvezető

**Véleményezésre megkapta:** Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester .....  
.....



## Tisztelt Képviselő-testület!

Vác Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálati eljárása során beadott módosítási kérelmekről előzetesen 2022. februárjában döntött a Képviselő-testület.

Pacsay-Tomassich Miklós kérelmét előzetesen támogatta a Képviselő-testület. A kérelem a 0342/49-51 hrsz-ú területek jelenleg Má jelű általános mezőgazdasági övezetből való átsorolására vonatkozott a hiányzó rekreációs zöldfelület, játszótér, parkolóhelyek és egy kisebb kereskedelmi-vendéglátó egység létesítésének lehetősége érdekében. Az erről szóló telepítési tanulmányt (2. melléklet) a Képviselő-testület befogadta.

A terv szerint beépítésre nem szánt terület marad (Köe jelű) a telekegyesítéssel létrejövő új telek, legfeljebb 10% beépíthetőséggel, melyen kialakíthatóvá válik egy nagy, nyitott központi parkoló, egy fedett parkolóház, egy szolgáltatóház (magánbölcsőde), és egy kiskereskedelmi egység.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § alapján az önkormányzat településrendezési szerződést köt a módosítást kérelmezővel.

A szerződés tartalma a kérelmezővel egyeztetetten kerül most a Tisztelt Képviselő-testület elé.

A szerződés szerint Kérelmező a kapcsolódó terület zöld-kék infrastruktúra fejlesztéséhez, az ahhoz szükséges dokumentáció elkészítéséhez, valamint a településtervek digitális formátumú elkészítéséhez való hozzájárulás megfizetését vállalja összesen br. 7.000.000,- Ft értékben, valamint a terv szerinti fásítás megvalósítását a HÉSZ hatályba lépését követő 6 hónapon belül.

A hozzájárulás kifizetésének határideje az Állami Főépítész záró szakvéleményének kézhezvételétől számított 15 nap.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Vác, 2022. július 11.

Taskovics Andrea  
főépítész

### Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 0342/49-51 hrsz-ú területek módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a mellékelt tartalommal elfogadja, és felhatalmazza a Polgármestert a szerződés és annak esetleges technikai módosításainak aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester, főépítész, jegyző



**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS – tervezet**

iktatószám: 9/26 - /2022.

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) (továbbiakban: Önkormányzat),

másrészről

**Csendesrét Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1026 Budapest, Fillér utca 28. fszt. 1.; adószám: ..... ; cégjegyzékszám:..... ; képviseli: Pacsay-Tommassich Miklós) (a továbbiakban: Kérelmező)

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

**Előzmények**

- 1.) Kérelmező a tulajdonában lévő **0342/49-50-51** hrsz.-ú területen álló ingatlanokra vonatkozó Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) módosítását kérelmezte. Az ingatlan a HÉSZ és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásai által alapján Má jelű, általános mezőgazdasági övezet, mely nem teszi lehetővé az épületelhelyezést. A Csendesréti lakókerter parkolási és szolgáltatási ellátásának hiányát kívánja a fenti területeken Kérelmező megoldani.
- 2.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 68/2022. (II.16.) számú Képviselő-testületi határozatával befogadta a Kérelmező módosítási kérelmét, a 211/2022. (VI.22.) számú Képviselő-testületi határozatával befogadta a Mindszenti-Varga Endre által 2022. májusában készített telepítési tanulmányt, mely a szerződés 1. melléklete, és a .../2022. (.....) számú Képviselő-testületi határozatával elfogadta jelen szerződést.

**A szerződés célja**

- 3.) A **0342/49-50-51** hrsz-ú területekre vonatkozó településrendezési tervmódosítás célja az érintett telkekre vonatkozó **Má** jelű övezeti besorolás módosítása **Köe** jelű, egyéb közlekedési, beépítésre nem szánt övezetté.
- 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 jelen szerződés 3.) pontjában rögzített cél érdekében Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete 30/2017. (XI. 24.) sz. rendeletének tervezett módosítására vonatkozóan a településrendezési eljárást a HÉSZ felülvizsgálati eljárás keretén

belül a hatályos jogszabályokban rögzített módon megindítja azzal a feltétellel, hogy Kérelmező a HÉSZ felülvizsgálatot végző településtervező (URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. – székhely: 1111 Budapest, Stoczek u. 19. 4. em. 3.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-067788; vezető tervező: Vojnits Csaba) tervezési díját is vállalja.

- 7.) Kérelmező vállalja, hogy településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményezési eljárás során, a véleményezők részéről felmerülő, - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatásoknak tervben (HÉSZ-SZT módosításban) való megvalósítását megvizsgálja, elfogadja és amennyiben szükséges, hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez. Az esetleges tervmódosítással kapcsolatos egyeztetésre a 6. pont szerinti tervezési szerződés rendelkezései kiterjednek. 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 felülvizsgálatba való integrálása tervezési díjának finanszírozása URBANITAS Tervező és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: URBANITAS Kft.) részére megfizetett összesen: **400.000 Ft + Áfa** (azaz négyszázezer forint + Áfa) összegben. 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 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § szerinti egyeztetési dokumentáció előállítására és leszállítására Vác Város Önkormányzata részére.
  - b. A kapcsolódó terület zöld-kék infrastruktúra rendezéséhez, illetve az ahhoz szükséges stratégiai dokumentáció elkészítéséhez hozzájárulás fizetése az Önkormányzat részére **br. 5.000.000,- Ft**, azaz bruttó ötmillió forint értékben. *(Főépítész Osztály, stratégiai dokumentációk)*
  - c. A településtervek digitális elkészítéséhez hozzájárulás fizetése az Önkormányzat részére **br. 2.000.000,- Ft**, azaz kétfélmillió forint értékben. *(Főépítész Osztály, településtervek digitalizálása)*
  - d. A javasolt szabályozási terven szereplő, a módosítási területre tervezett beültetési kötelezettség teljesítése: 2 sor, helyben honos fafaj telepítésével, és háromszintes növényállományként. *A fasor és cserjesor telepítésének ütemezése és határideje:* a területen tervezett parkolók kiépítésével egyidőben
  - e. A b) és c) alpontban szereplő összeget átutalással kell teljesíteni az Önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11742094-15395429 számú bankszámlájára. Határidő: Az Állami Főépítész záró szakvéleményének kézhezvételétől számított 15 napon belül.

Késedelem esetén minden megkezdett nap után Kérelmező a 8. b. pontban foglalt hozzájárulás 0,5 %, de összesen maximum a nettó hozzájárulási díj 20%-áig terjedő összegű kötbért köteles fizetni Önkormányzat részére.

Kérelmező jelen szerződésben rögzített kötelezettségei az ingatlan mindenkori tulajdonosát terhelik.

- 9.) Kérelmező jelen szerződésből adódó fizetési kötelezettségei vonatkozásában az Önkormányzat felé semmiféle megtérítési igénnyel nem fordul, ilyen jellegű igényéről a szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

- 10.) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.
- 11.) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a 8. b. és c. pontjában foglalt hozzájárulásokat Kérelmező által az Önkormányzat részére történt megfizetését követő 30 napon belül az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült – testületi döntésre váró és arra alkalmas – településrendezési terveket az infrastrukturális hozzájárulás megfizetését követően tartandó képviselő-testületi ülésen előterjeszti, és megtárgyalja.
- 12.) Felek tudomásul veszik, egyben Kérelmező kifejezetten és visszavonhatatlanul, minden feltételtől mentesen hozzájárul ahhoz, hogy a Kérelmező által jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. számú törvény (Inytv.) 17. § (1) bekezdés 16. pontja alapján a településrendezési kötelezettség ténye a Vác **0342/49-50-51 hrsz.** az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön, és e végett Vác Város Önkormányzat Jegyzője megkeresse az illetékes földhivatalt az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján. Kérelmező 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 **0342/49-50-51 hrsz.-ú** ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolásra kerül. A szerződésben foglalt ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéssel és a tény törlésével kapcsolatos költségek egyaránt a Kérelmezőt terhelik. A költségekről Önkormányzat tájékoztatást adott.

### **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: Pacsay-Tomassich Miklós ügyvezető önállóan
  - b. 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.

- 15.) Kérelmező 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. Kérelmező átláthatósági nyilatkozatot tesz, mely a jelen szerződés 3. számú mellékletében kerül csatolásra.
- 16.) Kérelmező jelen szerződéshez (4. 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. A Felek jelen szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítésének időpontjában.
  - b. 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.

- c. Amennyiben az illetékes hatóságok jóváhagyásával elkészült jelen szerződés szerinti Településrendezési tervek módosítását a Képviselő-testület esetlegesen elutasítja, 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.) A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
- 20.) 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 és a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét.
- 21.) 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, 2022.

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

.....  
Csendesrét Kft.  
Pacsay-Tomassich Miklós  
Kérelmező

**Ellenjegyezték:**

Vác Város Jegyzője .....  
Váci Polgármesteri Hivatal Jogi Osztály .....  
Váci Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó Osztály .....  
Váci Polgármesteri Hivatal Főépítész Osztály .....

1. számú melléklet                      Telepítési tanulmány  
2. számú melléklet                      Átláthatósági nyilatkozat  
3. számú melléklet                      Beruházó cégkivonata és aláírási címpéldánya

Nagysalárdosok Országos Egyesülete Díj 2019  
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018  
Tehetségbarát Önkormányzat 2018  
Befogadó magyar település 2016  
A Holnap Városáért Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Vác Város Polgármestere

Róoul Wallenberg-díj 2015  
Kérdéskiosbarát Település 2014-2015-2016  
Hild János-díj 2014  
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019  
Kultúra Magyar Városa 2010  
A Nemzet Sportvárosa 2003

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2022 FEBR 18. 9/26-2/2022	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó: T. A.

**KIVONAT**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2022. február 16.-án  
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

**Tárgy:** Vác város hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során beérkezett módosítási kérelmekkel kapcsolatos előzetes döntések

**68/2022. (II.16.) sz. Képviselő-testületi  
határozat**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 0342/49-51 hrsz-ú területekre érkezett módosítási kérelmet előzetesen támogatja, melyhez a kérelmező által készített telepítési tanulmány bemutatását kéri, melynek elkészítési határideje 2022. május 20. A telepítési tanulmányban feltétel, hogy nem lehet új beépítésre szánt területet kijelölni a területen.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** főépítész

**K.m.f.**

**Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.**  
polgármester

**dr. Zsidi Szilvia s.k.**  
jegyző

A kivonat hitelesül:

  
Palóczy Angelika



Vác a Dunakanyar szíve



Vác Város Polgármestere

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2022 JÚN 23. 9/26-8/2022	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó: T. A.

**KIVONAT**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2022. június 22.-én  
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

**Tárgy:** Telepítési tanulmány – Csendesrét

**211/2022. (VI.22.) sz. Képviselő-testületi  
határozat**

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 0342/49-51 hrsz-ú területek módosításával kapcsolatos, 2022. májusában Mindszenti-Varga Endre által készített telepítési tanulmányt befogadja, és a HÉSZ felülvizsgálati eljárásba beintegrálja.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 0342/49-51 hrsz-ú területek módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a 2022. júliusi képviselő-testületi ülésen fogja tárgyalni. Amennyiben a településrendezési szerződés nem kerül a 2022. júliusi képviselő-testületi ülésen elfogadásra, akkor az 1. pont visszavonásra kerül.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester; főépítész

*K.m.f.*

**Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.**  
polgármester

**dr. Zsidel Szilvia s.k.**  
jegyző

A kivonat hitelül:

PA

Palócz Angelika



Vác a Duna kanyar szíve



Nagycsaládosok Országos Egyesülete Díj 2019  
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018  
Tebetségbarát Önkormányzat 2018  
Befogadó magyar település 2016  
A Holnap Városáért Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015  
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016  
Hild János-díj 2014  
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019  
Kultúra Magyar Városa 2010  
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

**KIVONAT**  
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
2022. július 13.-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből

Tárgy: Településrendezési szerződés – Vác, Csendesrét 0342/49-51 hrsz.

**331/2022.(VII.13.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 0342/49-51 hrsz-ú területek módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a mellékelt tartalommal fogadja el, és hatalmazza fel a Polgármestert a szerződés és annak esetleges technikai módosításainak aláírására.

Határidő: 2022. július 20-i képviselő-testületi ülés

Felelős: polgármester; főépítész; jegyző

*K.m.f.*

**Molnár Nándor s.k.**  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

  
Kovács Tímea



Vác a Dunakanyar szíve