



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Polgármestere
2020. év november

Szám: 9/200-2/2020
Tárgy: Partnerségi egyeztetés lezárása és településrendezési szerződés-
Konstantin tér – Múzeum utca – Budapesti főút által határolt
terület HÉSZ módosításával kapcsolatban
Melléklet: Településrendezési szerződés tervezet– 1. számú melléklet
Telepítési tanulmány – 2.számú melléklet (elektronikusan)
Előterjesztő: Taskovics Andrea mb. főépítész
Készítette: Taskovics Andrea mb. főépítész
Előadó: -
Előzmény/korábbi döntés: 69/2020. (VII.15.) KT határozat
Terjedelem: ...10... oldal
Bizottsági tárgyalások: -
Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))

Törvényességi véleményezésre bemutatva: Jegyzői kabinet jogi referense
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 Polgármester Asszony!

Konstantin tér – Budapesti főút – Múzeum utca által határolt terület

A tágabb belváros arculatát régóta hátrányosan befolyásolja a volt Karacs-kollégium állapota. A jelenlegi tulajdonos az épületet felújítja, a homlokzatot a műemléki környezetre tekintettel átformálja, az épületben lakásokat alakít ki. A jelenlegi építési övezet az épület korábbi használatát alapul véve Vi-4-es intézményi övezet, melyben új lakások nem helyezhetők el, tehát az építési övezet módosítására van szükség.

A módosítás során a terület Vt-1 övezeti besorolást kap, melyben külön megengedhető lesz a lakófunkció kialakítása.

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 14 millió forint műszaki infrastruktúra fejlesztési hozzájárulás fizetését vállalta.

Az épület kiemelt városi területen, a püspökségi központ mentén található. Hosszú idő óta nem lakott, mely az épületszerkezetek romlását eredményezi. Az épület homlokzatának felújítását, befejezését határidőre vállalta a Beruházó. A beruházás mielőbbi megvalósítása kiemelt városképi helyzete miatt fontos. Javasoljuk a tisztelt Polgármester Asszonynak, hogy az adott területet nyilvánítsa kiemelt fejlesztési területté annak érdekében, hogy a módosítási eljárás a rövidebb, tárgyalásos eljárás keretében lefolytatható legyen.

A partnerségi egyeztetés során a város honlapján 2020. június 25-én hirdettük meg a településrendezési eszközök tervezett módosítását tartalmazó dokumentációt, valamint a Váci Napló augusztus 7-i számában is megjelent a hirdetés.

A veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 165.§ (2) c) pontja alapján a településrendezési eszköz módosítás során az előzetes és munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma elektronikus úton is történhet 2020. december 31-ig azzal, hogy az észrevételeket és javaslatokat a közzétételtől számított tizenöt napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton. Ezért lakossági fórumot nem tartottunk.

Lakossági észrevétel nem érkezett.

A partnerségi egyeztetés lezárását követően nyújtható be a településrendezési eszközök tervezete (partnerségi egyeztetési dokumentáció) a megyei állami főépítész elé végső véleményezésre, a tárgyalásos eljárás lefolytatására. Az állami főépítész a tárgyaláson készült jegyzőkönyv alapján adja ki a záró szakmai véleményét, mely nélkül településrendezési eszköz módosítása nem fogadható el.

Kérem a Polgármester Asszonyt, hogy a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjék.

Vác, 2020. november 10.

Taskovics Andrea
mb. főépítész

Vác a Dunakanyar szíve

Határozati javaslat I.

1. Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Vác Város Önkormányzat Képviselő Testület feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Konstantin tér – Múzeum utca – Budapesti főút által határolt területre vonatkozó településrendezési szerződést jelen előterjesztés mellékletét képező tartalommal aláírja.

2. Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Vác Város Önkormányzat Képviselő Testület feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Konstantin tér – Múzeum utca – Budapesti főút által határolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Határozati javaslat II.

1. Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Vác Város Önkormányzat Képviselő Testület feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Konstantin tér – Múzeum utca – Budapesti főút által határolt területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetést lezárja.

2. Vác város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm.rend. 1.§-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Vác Város Önkormányzat Képviselő Testület feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítési hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnál kezdeményezi.

Határidő: azonnal

Felelős: mb. főépítész, polgármester

Vác a Dunakanyar szíve

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS - tervezet

Amelyet egyrésztől

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

Ibron Trade Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 2600 Vác, Galcsék György utca 8-10.

adószám:

cégjegyzékszám:

Bankszámlaszám:

képviseli: Herczeg Norbert ügyvezető önállóan

a továbbiakban: a **Beruházó**,

felek együttesen említve: Felek kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

- 1.) Beruházó a tulajdonában lévő **3765/1** hrsz.-ú területen álló volt kollégiumi épületet lakóépületté kívánja átalakítani. 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 előírásai által alapján a terület Vi – intézményi terület, mely nem teszi lehetővé lakások építését.
- 2.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete 69/2020. (VII. 15.) számú Képviselő-testületi határozatával
 - a. befogadta a Beruházó által készített, Konstantin tér – Múzeum utca – Budapesti főút területére elkészített, az 1. sz. mellékletben csatolt Telepítési tanulmánytervet (Tervező: Tölgyesi Diána),
 - b. a Konstantin tér – Múzeum utca – Budapesti főút területére vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítását elindította.

A szerződés célja

- 3.) A Konstantin tér – Múzeum utca – Budapesti főút területére vonatkozó településrendezési tervmódosítás célja az érintett telkekre vonatkozó Vi építési övezeti besorolás módosítása olyan módon, hogy lakások kialakítása megvalósulhasson.
- 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 településrendezővel aláírja, és minden ezzel kapcsolatos költség megfizetését vállalja.** Az Önkormányzat a HÉSZ módosítását a jelen szerződés **9. b. pontjában írt infrastruktúra fejlesztési hozzájárulás Beruházó által történt megfizetését követő 30 napon belül indítja el.**
- 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 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 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. A településrendezési **tervek** – a Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelően kidolgozásának **finanszírozására a külön készített háromoldalú településrendezési tervezési szerződés szerint.**
 - b. A kapcsolódó terület műszaki infrastruktúra rendezéséhez, illetve terület rendezéséhez **hozzájárulás fizetése az Önkormányzat részére 14.000.000,- Ft, azaz Tizennégymillió forint értékben. Határidő: Az Állami Főépítész záró szakvéleményének kézhezvételétől számított 30 napon belül.**

Késedelem esetén minden megkezdett nap után Beruházó a 9. b. pontban foglalt hozzájárulás 1 %-ának megfelelő összegű késedelmi kötbért köteles fizetni Önkormányzat részére.

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

- 10.) Az **Önkormányzat** vállalja, hogy az Étv. 30/A §-ában foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről 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 igénnyel 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 a 9. b. pontjában foglalt **írt infrastruktúra fejlesztési hozzájárulás Beruházó 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.
- 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 **3765/1 hrsz.** 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 **3765/1 hrsz.-ú** ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolásra kerül. **A szerződésben foglalt ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéssel és a tény törlésével kapcsolatos költségek egyaránt 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. a Beruházó részéről: Herczeg Norbert 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.

- 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. 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,
- d. Amennyiben a Beruházó a 9. b. pontban foglalt kötelezettségét a 9. b. pontban rögzített határidőtől számított 45 napon belül nem teljesíti.

A szerződés megszűnése esetén a Felek elszámolnak egymással.

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 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.

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 Önkormányzata

.....
Herczeg Norbert ügyvezető
Beruházó
Ibron Trade Korlátolt Felelősségű Társaság

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



Vác Város Polgármestere

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL 17

2020 JÚL 16.
9/177-4/2020

KIVONAT
a Képviselő-testület 2020. július 15.-én megtartott
ülésétől 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. Zsida Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelével:


Palócz Angelika



Vác a Dunakanyar szíve

3. MELLÉKLET

