



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2024. év december hónap 04. napi rendkívüli ülésére

Szám: 9/358-18/2024.

Tárgy: Településrendezési szerződések újratárgyalása –
Településrendezési eszközök 2. számú módosítása

Melléklet: 7 oldal

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

Előzmény/korábbi döntés: 143/2024. (VII.17.) KT határozat
285/2024. (XI.20.) KT határozat

12

Terjedelem:
Bizottsági tárgyalások:

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

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi Osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Tisztelt Képviselő-testület!

Rendkívüliség indoklása: A HÉSZ 2. csomag 2025. januári partnerségi egyeztetési eljárása előtt szükséges a korábbi Képviselő-testületi ülésen el nem fogadott településrendezési szerződése tartalmának módosítása, melyel kapcsolatos kérelmezői válaszok november 27-28-án érkeztek be.

A Képviselő-testület a 150/2024.(VII.17.) határozatával a településrendezési eszközeinek (HÉSZ) 2. számú módosításának megindításáról döntött, a főépítési feljegyzésben szereplő területek és előírások vonatkozásában.

A Duna parti előkertek beépíthetőségével kapcsolatban a több kérelmező által közösen beadott kérelem együttesen befogadásra került a 143/2024. (VII.17.) KT határozattal.

A 2024. novemberi Képviselő-testületi ülésen nem kerültek elfogadásra az előterjesztésben szereplő ehhez tartozó településrendezési szerződés 01.számú tervezetek. (285/2024. (XI.20.) KT határozat)

A településrendezési szerződés megkötésére a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: M épTv.) 92.§ alapján van lehetősége az önkormányzatoknak, mely szerint egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, vagy a telken beruházni szándékozóval.

A településrendezési szerződés (továbbiakban: TRSZ) tárgya lehet különösen:

M épTv. 92.§ (4)

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

...

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Elj.R) átmeneti rendelkezései alapján a már folyamatban lévő településrendezési eszközök módosítási eljárásainál az Elj.R. 78.§ (1) bekezdése alapján a TRSZ megkötésére még a korábbi eljárásrend vonatkozik.

A partnerségi egyeztetési eljárás előtt javasolt a településrendezési szerződések befogadása és elfogadása, aláírása.

A mellékletekben szereplő 02.számú településrendezési szerződés tervezetekben a 2024. november 27-én beérkezett kérelmezői felajánlások összege szerepel, mely kérelmezőnként br. 1.500.000 Ft hozzájárulás megfizetéséről szól. (2.melléklet)

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

Vác, 2024. november 28.

Taskovics Andrea
főépítész

Mellékletek:

1. melléklet - Településrendezési szerződés tervezet 02. – 4 oldal
2. melléklet - Beérkezett válaszok – 3 oldal



Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Gasztro-Vác Kft** kérelme alapján, a **3147 hrsz-**ú terület módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a mellékelt tartalommal elfogadja, és felhatalmazza a Polgármestert a szerződés és annak esetleges technikai módosításainak aláírására.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Lujza és Korinader Kft.** kérelme alapján, a **3120 hrsz-**ú terület módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a mellékelt tartalommal elfogadja, és felhatalmazza a Polgármestert a szerződés és annak esetleges technikai módosításainak aláírására.
3. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Halász-Hajó Kft.** kérelme alapján, a **2919 hrsz-**ú terület 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



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS – tervezet 02 - minta

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

... **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 hrsz-ú ingatlan 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 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 építési övezetre vonatkozó településrendezési tervmódosítás célja, hogy az adott építési övezet előkertjében vendéglátó funkciójú építmények létesíthetőségét engedje meg a HÉSZ előírása (HÉSZ 24.§ (7) bekezdés módosítása) az 1.melléklet szerinti szakmai tartalommal.
- 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 díjat 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. Műszaki infrastruktúra fejlesztési hozzájárulás megfizetése **br. 1.500.000,- Ft** (azaz bruttó másfél millió forint) értékben, melynek során az MépT.v. 92.§ (6) bekezdése szerint a megvalósuló településrendezési cél és a településfejlesztés között összefüggésnek kell lennie.
 - 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 vagyonkezelőjét 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:
 - 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, 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

.....
...
.... 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

Taskovics Andrea

Feladó: Miklós Árvay
Küldve: csütörtök 2024. november 28 12:01
Címzett: Taskovics Andrea
Tárgy: Re: Tájékoztatás TRSZ elutasításáról

Tisztelt Hölgem!

Részünkről 1,5 millió Forint kerülhet a szerződésbe.

Üdvözlettel: Árvay Miklós

Taskovics Andrea

Feladó: Levente Pajor <
Küldve: csütörtök 2024. november 28 9:28
Címzett: Taskovics Andrea
Másolatot kap: Petényi Judit Lilla
Tárgy: Re: Tájékoztatás TRSZ elutasításáról

Kedves Andrea!

1,5 millió forintot tudunk vállalni.

Üdvözlettel

Pajor Levente

Mobil:

Petényi Judit Lilla

Feladó: repetavac@gmail.com
Küldve: szerda 2024. november 27 11:34
Címzett: Petényi Judit Lilla
Tárgy: Re: Településrendezési szerződés

Tisztelt Címzett!

Sajnálattal értesültem, hogy a testületi ülésen leszavazta a bizottság a HÉSZ módosítást.

Mivel cégemnek fontos lenne a terasz átalakítása ezért a korábbiakban megbeszélt 600 ezer forint helyett 1,5 millió forintot tudnék fizetni a tervező cég koncepció tanulmányára.

Bízom benne, hogy a következő testületi ülésen ismét napirendre tudják tűzni az anyagot.

Üdvözlettel,

Glázer István

Gasztro-Vác kft



Vác Város Polgármestere

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2024. július 17.-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Településrendezési eszközök – beérkezett módosítási kérelmekkel kapcsolatos előzetes döntések, HÉSZ 2. módosítási eljárás indítása

143/2024.(VII.17.) sz. Képviselő-testületi határozat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Duna parti sétányokon vendéglátóhelyek létesítését lehetővé tevő HÉSZ módosítási kérelmet támogatja, a 2024. márciusában történt partnerségi egyeztetésen beérkezett észrevételekkel kiegészítve, és felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban zajló 2. számú módosítási csomagjába illessze bele, településrendezési szerződés megkötése mellett.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Duna parti sétányokon vendéglátóhelyek létesítését lehetővé tevő HÉSZ módosítási kérelem alapján a településképi rendelet módosítását is indítsa el, a 2024. márciusában történt partnerségi egyeztetésen beérkezett észrevételek alapján, és a módosító rendelet tervezet a soron következő Képviselő-testületi ülésen kerüljön bemutatásra.

Határidő: folyamatos

Felelős: főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:


Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e



Vác Város Polgármestere

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2024. november 20.-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Településrendezési szerződések – Településrendezési eszközök 2. módosítása

285/2024.(XI.20.) sz. Képviselő-testületi határozat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Gasztro-Vác Kft** kérelme alapján, a **3147 hrsz-ú** terület módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a mellékelt tartalommal **nem fogadja el.**

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész

2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Lujza és Korinader Kft.** kérelme alapján, a **3120 hrsz-ú** terület módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a mellékelt tartalommal **nem fogadja el.**

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész

3. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Halász-Hajó Kft.** kérelme alapján, a **2919 hrsz-ú** terület módosításával kapcsolatos településrendezési szerződést a mellékelt tartalommal **nem fogadja el.**

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész

K.m.f.

Matkovich Ilona Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hiteléül:

PA

Palócz Angelika



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e