



Váci Polgármesteri Hivatal  
Főépítési Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület  
2020. év augusztus hónap 27. napi rendkívüli ülésére

Szám:	9/16-7/2020
Tárgy:	Helyi Építési Szabályzat módosítása a Damjanich utca – Vám utca – Nagymező utca – Vásár utca által határolt területen – Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötése
Melléklet:	1.melléklet – Településrendezési Szerződés (tervezet) 2. melléklet – Telepítési Tanulmányterv (elektronikusan kiküldve)
Előterjesztő:	Zöldi Péter főépítész
Készítette:	Zöldi Péter főépítész
Előadó:	-
Előzmény/korábbi döntés:	69/2020 (VII.15). KT határozat
Terjedelem:	... oldal
Bizottsági tárgyalások:	-
<u>Döntéshozatal módja:</u>	<i>nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1) ) egyszerű többség (Mötv. 50. § (2) )</i>

Törvényességi véleményezésre bemutatva:	Jegyzői Kabinet jogi referense	.....
Törvényességi észrevétel:	dr. Zsided Szilvia jegyző	Nincs / az alábbi: .....
Véleményezésre megkapta:	Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály Osztályvezető	.....
Véleményezésre megkapta:	Matkovich Ilona polgármester	.....

## Tisztelt Képviselő-testület!

*Rendkívülség indoklása: A Településrendezési Szerződésben rögzített, Kérelmező által elvégzendő munkák mielőbbi megindítása.*

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete 69/2020 (VII.15). rendeletében – több más részterület mellett – határozott a **Damjanich utca – Vám utca – Nagymező utca – Vásár utca által határolt területen** a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításáról. A módosítás indoka, hogy a terület a váci társasházi ingatlanfejlesztések egyik fókuszpontjává vált, ezt a helyzetet a területen – a lakótelep közvetlen szomszédságában – rendkívül alacsony intenzitású építési övezetet tartalmazó HÉSZ és Szabályozási Terv (SZT) nem tudja tovább kezelni. A 4455 hrsz.-ú telken – megfelelő a megváltozott ingatlanfejlesztési helyzetnek – a hatályos HÉSZ keretein túlmutató építés valósult meg, melynek építtetője a HÉSZ-módosítás Kérelmezője, és a Településrendezési Szerződésben (TRSZ) rögzített, elvégzendő munkák költségviselője.

A TRSZ lehetővé teszi, hogy a város saját forrás nélkül hajtson végre egy régóta aktuális HÉSZ-módosítást, a területen szervezeten, több szakág összehangolt szempontjai alapján épüljenek meg új, műszakilag és esztétikailag megfelelő parkolóhelyek, és lehetőség nyílik egy új közterületi átjáró kiszabályozására a lakótelep és a jövőbeli városi közpark, a Vásártér között. A TRSZ tartalmát a mellékelt szerződéstervezet és Telepítési Tanulmányterv alapján a Képviselő-testület hagyja jóvá.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés alapján a határozatokat elfogadni szíveskedjék.

Vác, 2020. augusztus 18.

Zöldi Péter  
főépítész

### Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vác, Damjanich utca – Vám utca – Nagymező utca – Vásár utca által határolt területre vonatkozó Településrendezési Szerződés tartalmával egyetért.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a Vác, Damjanich utca – Vám utca – Nagymező utca – Vásár utca által határolt területre vonatkozó Településrendezési Szerződés aláírására.

Felelős: Polgármester, főépítész  
határidő: azonnal



*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 polgármester

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrésztől

**Dosztál Milán**

lakcím: .....

Bankszámlaszám: .....

Adószám: .....

a továbbiakban: a **Kérelmező**,

felek együttesen említve: Felek, illetve Szerződő felek kötöttek, az alábbi feltételekkel:

### Előzmények

- 1.) Kérelmező a tulajdonában lévő 4455 hrsz.-ú ingatlanon álló lakóépület az övezetben megengedett beépítési százalékot jelentősen túllépte. A területen megfigyelhető ingatlanfejlesztések a terület felértékelődését mutatják, ezek alapján indokolt a zárványként megmaradt kisvárosias terület szabályozásának felülvizsgálata, mely egyrészt városiasabb arculat kialakulását, a közterületi hálózat bővítését tenné lehetővé, másrészt a 4455 hrsz.-ú telek túlépítettségének kérdését is rendezné.
- 2.) A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság (GVB) megtárgyalta az 1. sz. mellékletben csatolt Telepítési tanulmánytervet (Tervező: Tölgyesi Diána) az ingatlanokra vonatkozó településrendezési szerződés megalapozásaként, és egyetértett a HÉSZ-módosítás elindításának szükségességével.

### A szerződés célja

- 3.) Kérelmező a 4455 hrsz. és ingatlanokat tartalmazó Nagymező utca – Vám utca – Damjanich utca – Kölcsey Ferenc utca – által határolt tömbre vonatkozó településrendezési tervmódosítás Képviselő-testület általi jóváhagyása során a település általános fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához 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

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

## A területrendezéssel kapcsolatos feladatok

- 5.) Az **Önkormányzat** vállalja, hogy a Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelően Vác város hatályos településrendezési eszközeinek tervezett módosítására vonatkozóan az egyeztetési és véleményezési eljárást a hatályos jogszabályokban rögzített módon a szükséges településrendezési eljárást megindítja, azzal a feltétellel, hogy **Kérelmező, mint finanszírozó** a háromoldalú településrendezési szerződést az Önkormányzattal és a településrendezővel aláírja, és **minden ezzel kapcsolatos költség megtérítését vállalja**. Önkormányzat tájékoztatja a **Kérelmezőt** az általa megtérítendő költségekről.
  - 6.) Felek együttesen rögzítik, hogy a szükséges Településrendezési tervek módosításának elkészítésével a .....-t bízzák meg, külön szerződés alapján. (2. melléklet)
  - 7.) **Kérelmező** vállalja, hogy a településrendezéssel kapcsolatos véleményezési eljárás során, a véleményezők részéről felmerülő 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.
  - 8.) **Kérelmező** jelen szerződés alapján kötelezettséget vállal az alább felsoroltak saját költségén való teljesítésre a következők szerint:
    - a. A településrendezési tervek – a Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelően – kidolgozásának finanszírozása a külön készített háromoldalú településrendezési tervezési szerződés szerint,
    - b. A kapcsolódó terület műszaki infrastruktúra-rendezésének keretében 65-70 parkolóhely engedélyezési és kiviteli tervének elkészíttetése 2020 december 31-ig, 1,7 millió Ft értékben
    - c. 17 darab parkolóhely kiépítése, összesen 6.350.000 Ft értékben, 2021 december 31-ig, amennyiben a HÉSZ-módosítás hatályba lép.
- Az engedélyeztetések során fizetendő illetékek összege az Önkormányzatot terheli. A parkolóhelyek elhelyezését és műszaki kialakítását a Műszaki Osztály Főmérnöki Irodával, a Főkertésszel, és a Főépítési Osztállyal egyeztetni kell.
- A **Kérelmező** jelen szerződésben rögzített kötelezettségei az ingatlan mindenkori tulajdonosát terhelik.
- 9.) Az **Önkormányzat** vállalja, hogy az Étv. 30/A §-ra tekintettel 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 Kérelmezőt terheli.**
  - 10.) **Kérelmező** jelen szerződés megfizetésével kapcsolatos költségei 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.) 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.
- 13.) Az **Önkormányzat** kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a kérelmezett HÉSZ-módosítás nem lép hatályba, az Önkormányzat a Kérelmező részéről jelen Szerződés 8. b) pontjában rögzítettek szerint felmerült költségeket maradéktalanul megtéríti.
- 14.) Szerződő felek tudomásul veszik, egyben **Kérelmező** kifejezetten és visszavonhatatlanul, minden feltételtől mentesen hozzájárulnak 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 4455 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. § 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 4455 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolásra kerül. **A szerződésben foglalt ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéssel kapcsolatos költségek a Kérelmezőt 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 Kérelmező részéről: .....
  - b. az Önkormányzat részéről: Matkovich Ilona polgármester

A szerződő Felek kötelesek az általuk tett jognyilatkozatot, intézkedést írásban postai úton ajánlott (tértivevényes) levélben egymás részére haladéktalanul megküldeni.

- 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, vagy olyan kifogás, igény merül fel, amely a Kérelmezők projektjének gazdasági megvalósíthatóságát rontja, a határozat, vélemény, vagy előírás 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.

- 18.)A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelen volna, az az egész szerződést nem teszi érvénytelenné, hanem a Felek kötelesek a szerződés céljának megfelelő legközelebbi érvényes rendelkezésben megállapodni.
- 19.)A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az Étv. előírásai az irányadók.
- 20.)A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitáikat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhátártól függően – kikötik a Váci Járásbíróság, illetve a Budapest Környéki Törvényszék 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, 2020. szeptember

.....

Matkovich Ilona  
polgármester  
Vác Város Önkormányzata

.....

.....  
Kérelmező

.....

dr. Zsidel Szilvia  
jegyző, mint ellenjegyző  
Vác Város Önkormányzata

- 1. számú melléklet**                      Telepítési tanulmányterv
- 2.számú melléklet**                      Településrendezési tervezési szerződés



Vác Város Polgármestere

VÁCI POLGÁRMESTERI  
HIVATAL

2020 JUL 16.

9/177-4/2020

Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó: T.A.

**KIVONAT**  
a Képviselő-testület 2020. július 15.-én megtartott  
ülésétől készült jegyzőkönyvéből

**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

**Felclős:** polgármester, főépítész

*K.m.f.*

**Matkovich Ilona s.k.**  
polgármester

**dr. Zsidel Szilvia s.k.**  
jegyző

A kivonat hitelesül:

*PA*

Palócz Angelika



Vác a Dunakanyar szíve

# 1. MELLÉKLET

