



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály – Főépítész Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2017. év augusztus hónap 11. napi rendkívüli ülésére

Szám: 9/80-7/2017.
Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása településrendezési szerződés keretében: Törökhegyi – Mező utca, volt Tungram sporttelep lakóövezetbe sorolása, Hrsz.: 4224/2

Melléklet: Településrendezési szerződés tervezet: 6 oldal
Telepítési tanulmányterv (elektronikusan kiküldve)

Előterjesztő: Breczné Zsigmond Jolán főépítész
Készítette: Breczné Zsigmond Jolán főépítész
Előadó: -
Előzmény/korábbi döntés: -
Terjedelem: 9 oldal

Bizottsági tárgyalások: VKB

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

Törvényességi véleményezésre bemutatva: dr. Zsido Szilvia Jogi Osztály osztályvezető *h. Mérosi*

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita jegyző Nincs / az alábbi:
[Signature]

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető *[Signature]*

Véleményezésre megkapta: Fördös Attila polgármester *[Signature]*

A rendkívüliség indoka: A településrendezési eszközök módosítását kezdeményező Field-Bau Invest Szolgáltató Kft. a több ízben egyeztetett Telepítési Tanulmánytervet az elbíráláshoz szükséges mértékű tartalommal benyújtotta. A településrendezési szerződés tervezetének előzetes egyeztetése megtörtént. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A § (2) bekezdése szerint településrendezési szerződés megkötése előtt az Önkormányzat dönt a Telepítési Tanulmányterv elfogadásáról, annak hiánytalan benyújtását követő 30 napon belül.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A § rendelkezik a befektetői kezdeményezésre készülő településrendezési eszközök módosításának eljárási rendjéről, és az azt megalapozó településrendezési szerződés megkötéséről.

A Field-Bau Invest Szolgáltató Kft. Telepítési Tanulmánytervet készített az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. –vel a Törökhegyi– Mező utca, volt Tungstram sporttelep (Hrsz.: 4224/2) lakóövezetbe sorolása tárgyában. 2017 júliusában véglegesítve benyújtott Telepítési Tanulmánytervet több ízben egyeztetjük, annak érdekében, hogy a környezetbe illesztés szempontjai érvényesüljenek, és az intenzitás növekedése ne legyen túlterhelő a településrésze.

Az elbíráláshoz szükséges mértékű tartalommal beérkezett a Telepítési Tanulmányterv. A Településrendezési szerződés tervezetének előzetes egyeztetése is megtörtént, a tervezet mellékelve. 30/A § (2) bekezdése szerint településrendezési szerződés megkötése előtt az Önkormányzat dönt a Telepítési Tanulmánytervről, annak hiánytalan benyújtását követő 30 napon belül.

A Képviselő-testület döntésével befogadott Tanulmánytervhez kapcsolódó Településrendezési szerződés véglegesítésére, jóváhagyására és aláírására ugyancsak 30 nap áll rendelkezésre.

A Telepítési tanulmánytervben található humán infrastruktúra-fejlesztési igény alapján kalkulálható, hogy az Önkormányzatot egy lakás létesítése által kb. 3MFt-nyi beruházási feladat terhelné. Annak ellenértékeként a tervezett beruházáshoz kapcsolódó egyéb fejlesztések megvalósítása a Településrendezési szerződésbe foglalva a beruházóra hárítható, arra kötelezettséget vállalhat, azon felül, hogy a településrendezési eszközök készíttetésének finanszírozása is a beruházó költsége.

Az előzetes egyeztetések szerint a Beruházó vállalni szándékozik:

A Mező utca oldalán az ingatlan mentén a közút burkolat-szélesítését

A tervezési ingatlan körül járdák kialakítását/felújítását

12db közterületi, aszfaltozott parkoló kialakítására a telek mentén közterületen, vagy a telek közelében megjelölt közterületen

12x24m-es műfüves sportpálya létesítését a felszíni vízelvezetés megfelelő kialakításával, építési ingatlanon belül, közhasználat céljára

Játszóteret felújítást a tervezési terület közelében, 10Mft értékben

A közterületi építmények tulajdonosa és kezelője az Önkormányzat lesz, a műfüves sportpálya üzemeltetésének biztosításáról az Önkormányzatnak kell gondoskodnia.



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

A vállalt beruházások műszaki tartalmának egyeztetése az Önkormányzattal lefolytatandó, az esetlegesen szükséges vonatkozó hatósági engedélyek beszerzése, a szükséges közmű-egyeztetések lefolytatása, a kivitelezése a Beruházó feladata.

A szerződés-tervezet a Képviselő-testület jóváhagyása után aláírható.

Az aláírt szerződés ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséről a Jegyző gondoskodik. A szerződésben vállalt kötelezettségek az ingatlan mindenkori tulajdonosát terhelik.

A Telepítési tanulmányterv kérelmezett beépítési adatai között a minimális telekméret 5000m²-ben való megállapítása javasolt. A tervezési ingatlan területe 4146m².

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Vác, 2017. augusztus 8.



Breczné Zsigmond Jolán
főépítész

Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja Településrendezési eszközök módosítását kezdeményező Field-Bau Invest Szolgáltató Kft. megbízásából az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. által 2017 júliusában elkészített Telepítési Tanulmánytervét a Törökhegyi– Mező utca, volt Tungstram sporttelep (Hrsz.: 4224/2) lakóövezetbe sorolása tárgyában, azzal a kikötéssel, hogy a kérelmezett új övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 5000m² ben legyen megállapítva.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert a településrendezési szerződés véglegesítésére és a Képviselő-testület elé betérjesztésre.

Határidő: A Kt. döntést követő 30 napon belül.

Felelős: Polgármester, főépítész



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

TERVEZET

Amelyet egyrésztől

Vác Város Önkormányzata

ADATOK

képviseli: Polgármester

továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrésztől

cím: **Field Bau Invest Szolgáltató Kft.**

adószám: 25485129-2-13

cégjegyzékszám: 13-09-179406

székhelye: 2161 Csomád, Kossuth Lajos út 103.

képviseli: Mészáros Péter és Fekete Zsuzsa ügyvezetők együttes aláírási joggal

a továbbiakban: a **Beruházó**,

felek együttesen említve: **Felek**,

kötöttek, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

1.) Az Önkormányzat Képviselő-testülete

- a) a határozatával befogadta a Beruházó által készített, a „Vác, Törökhegyi utca – Mező utca sarkán, a volt Tungsram sportpálya - 4224/2 hrsz-ú ingatlan - területére elkészített Telepítési tanulmánytervet” a vonatkozó hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez.
- b) tájékoztatta a Beruházót, hogy az érintett területre vonatkozóan Vác Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítási eljárását a Képviselő-testület az után indítja meg, miután az érdekelt Beruházónak az Önkormányzattal megkötött településrendezési szerződését a 2442/2 hrsz.-ú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.
- c) A településrendezési eszközök módosításának költségét a Beruházó viseli.
- d) A Beruházó a fejlesztés járulékos költségeiben részt vállal a befogadott telepítési tanulmányterv alapján.

2.) Jelenleg folyamatban van Vác Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára irányuló településtervezési munkák, melyeket a Pestterv Kft. végez.

A szerződés célja

3.) A fejlesztési területen a Beruházó a területre vonatkozó településrendezési tervmódosítás jóváhagyása után az Önkormányzat céljaival megegyező beruházást kíván megvalósítani, illetve a Beruházó a település általános fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához jelen szerződésben foglaltak szerint, az Étv. 30/A. §-a alapján hozzájárul.

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.) A fejlesztési terület megegyezik a „Vác, Törökhegyi utca – Mező utca sarkán, a volt Tungsram sportpálya - 4224/2 hrsz-ú ingatlan - területére elkészített Telepítési tanulmányterv” megnevezésű Telepítési tanulmánytervben bemutatott területtel.
- 6.) A Felek rögzítik, hogy ezen szerződés számítási alapjául létrehozható maximális fejlesztési lehetőséget veszik célként alapul, mely a vonatkozó jogszabály alapján elkészült „Vác, Törökhegyi utca – Mező utca sarkán, a volt Tungsram sportpálya - 4224/2 hrsz-ú ingatlan - területére elkészített Telepítési tanulmányterv” dokumentációja szerint a következő:
 - kialakítható építési telekingatlanok száma: 1 db,
 - a prognosztizált max. építhető lakó egységek száma: 40 db.
- 7.) Az Önkormányzat vállalja, hogy az 5.) pont szerinti Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelően és e szerződés 1. számú mellékletében rögzített program alapján, Vác város hatályos településrendezési eszközeinek tervezett módosítására vonatkozóan, az egyeztetési és véleményezési eljárást az országos jogszabályokban rögzített módon, a településrendezési tervek módosítása céljából kötendő tervezési szerződés megkötésének napjától számított 1 hónapon belül a szükséges településrendezési eljárást megindítja azzal a feltétellel, hogy Beruházó a tervezési szerződést, mint finanszírozó aláírja, és minden ezzel kapcsolatos költség megfizetését vállalja.
- 8.) Felek együttesen rögzítik, hogy a szükséges Településrendezési tervek módosításának elkészítésével az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft-t bízzák meg.
- 9.) A Beruházó vállalja, hogy a véleményezési eljárás során, a véleményezők részéről felmerülő, - jogszabály által alátámasztott - észrevételek miatt szükségessé váló változtatások a tervben (SZT módosításban) való érvényesítését elfogadja és amennyiben szükséges, hozzájárul az átdolgozott terv ismételt egyeztetéséhez, kivéve, ha az a projekt gazdasági megvalósíthatóságát rontja.
- 10.) Beruházó jelen szerződés alapján kötelezettséget vállal a lenti határidőig történő, saját költségen való teljesítésre az alábbiak szerint:
 - a. *A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat – 5.) pont szerinti Telepítési tanulmányterv tartalmának megfelelően – kidolgozásának finanszírozását. (Teljesítési részhatáridő: tervezési szerződés szerint.)*
 - b. *Burkolt járda kiépítését, ill. meglévő járda felújítását a 4224/2 hrsz-ú telek oldalán. (Teljesítési részhatáridő: Szabályozási terv jóváhagyása után 48 hónap.)*
 - c. *12 db közterületi, aszfaltozott, kiemelt szegéllyel kialakított parkoló megépítését (Teljesítési részhatáridő: Szabályozási terv jóváhagyása után 48 hónap.)*
 - d. *Műfüves focipálya kialakítását (12x24 m, MLSZ méret szerint), a vízelvezetés megfelelő kialakításával. (Teljesítési részhatáridő: Ingatlan és felépítmény együttes kialakítását követő 12 hónap.)*
 - e. *Játszóter felújítás 10MFt értékben*
- 11.) 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.
- 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 a Képviselő-testület elé terjeszti, és megtárgyalja.
- 14.) Szerződő felek tudomásul veszik, egyben Beruházó kifejezetten és visszavonhatatlanul, minden feltételtől mentesen hozzájárul ahhoz, hogy a Beruházó által jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében az Inytv. 17. § (1) bekezdés 16. pontja alapján a településrendezési kötelezettség ténye az 5.) pontban meghatározott területre a szerződésben rögzítettek megvalósulásáig tartó határozatlan ideig az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljenek és e végett Vác Város Önkormányzatának Jegyzője megkeresse az illetékes földhivatalt az Étv. 30/A § (4) bekezdése alapján jelen szerződést mellékelve. A kötelezettség, illetve a jelen szerződés megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

**A tervezett fejlesztés megvalósításához kapcsolódó,
– a fejlesztési területen kívüli (és a területen belüli) –
közlekedési és közmű kapacitások kiépítési és működési költségeinek vállalása**

- 15) A Beruházó vállalja az 5. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítésének, a fejlesztési céljának részeként
- a) kialakítják a Szabályozási Tervben rögzített állapotot (közterületek, közutak, stb.),
 - b) kiépítik az a) pont szerinti utakról csatlakozóan a fejlesztési programjuk, illetve az Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti felhasználáshoz szükséges közműveket – ivóvíz, szennyvíz, villamos energia, gázvezeték, csapadékvíz elvezetés és közvilágítás vezetékeit, tudomásul véve, hogy a közmű üzemeltetők és az Önkormányzat csak abban az esetben veszi át ezeket, ha a kiépítés szabványos minőségben történt.
- 16) Szerződő Felek rögzítik, hogy az 5. pontban meghatározott fejlesztési terület kiépítéséhez az Önkormányzat kezelésében lévő csapadékvíz elvezető hálózat a Törökhegyi utca felől rendelkezésre áll, annak kapacitása elégséges a 40 db lakás kiszolgálásához, csapadékvíz elvezető hálózat bővítésre nincs szükség.

Egyéb megállapodások

- 17) A „Vác, Törökhegyi utca – Mező utca sarkán, a volt Tungsram sportpálya - 4224/2 hrsz-ú ingatlan - területére elkészített Telepítési tanulmányterv”-ben körvonalazott településfejlesztést az Önkormányzat tudomásul veszi, a Tulajdonos kérésére és költségviselése esetén közreműködik annak kialakításában.
- 18) A Szerződő Felek rögzítik azt, hogy a tervezett lakásszámhoz szükséges intézménybővítés-fejlesztési és fenntarthatósági költségek többletkiadásként jelentkeznek majd az Önkormányzatnál. Szerződő Felek akként rendelkeznek, hogy a Beruházó jelen szerződésben vállalt fejlesztései által az Önkormányzatot terhelő többletkiadások vonatkozásában az Önkormányzat teljes egészében kompenzálnak tekintendő, amennyiben a Beruházó vállalja:
- 18.1) A végső kialakítástól függően, amennyiben az 5. pontban meghatározott fejlesztési terület mélygarázsába a gépkocsi leejtő a Mező utca felől valósul meg, úgy a Mező utca érintett szakaszán, a burkolat szükséges szélesítését, legalább 5,5 méter szélességig.
Bekerülési költség becsült bruttó összege: 3.150.000.- Ft
- 18.2) 12 db közterületi, aszfaltozott, kiemelt szegéllyel kialakított parkoló megépítését, változattól függően vagy a Mező utcában, az útburkolattal párhuzamosan, vagy a terület mikrokörnyezetében, az Önkormányzattal egyeztetett helyen.

Bekerülési költség becsült bruttó összege: 3.360.000.- Ft

18.3) A fejlesztéssel érintett 4224/2 hrsz-ú ingatlan körüli járdák felújítását/kialakítását. Ez tartalmazza a Törökhegyi utcában a meglévő járda burkolatának felújítását, ~40 méter hosszan. Emellett tartalmazza a Mező utcában ~92 méter hosszan, szilárd burkolatú járda kialakítását, minimum 1,5 méter szélességben.

Bekerülési költség becsült bruttó összege: 3.100.000.- Ft

18.4) Egy műfüves focipálya kialakítását (12x24 m, MLSZ méret szerint), a vízelvezetés megfelelő kialakításával.

Bekerülési költség becsült bruttó összege: 10.000.000.- Ft

A pályát a Beruházó közhasználat céljára a Városnak rendelkezésre bocsátja.

18.5) Játsszótér felújítás 10MFt értékben.

19) A Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:

a) a Beruházó részéről: Mészáros Péter ügyvezető

b) az Önkormányzat részéről: ADATOK

20) Jelen szerződés az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül a 4224/2 hrsz-ú ingatlanra. A szerződésben foglalt kötelezettségek az ingatlan mindenkori tulajdonosát terhelik.

21) Vác Város Önkormányzatának képviselőjében polgármester Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.

22) Beruházó kijelenti, hogy belföldön bejegyzett jogi személyként jog- és nyilatkozattételi képessége nem korlátozott, külön engedélyhez nincs kötve. Az Önkormányzat nyilatkozik, hogy magyarországi költségvetési szerv, aki helyett és nevében képviselője, polgármester jár el. Szerződő felek kijelentik, hogy jog- és szerződéskötési képességük és készségük külön engedélyhez nincs kötve, azt semmi nem akadályozza.

23) Beruházó jelen szerződéshez csatolja 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatát és aláírási címpéldányát.

24) A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megszűnik az alábbi esetekben:

24.1) A Felek jelen szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítésének időpontjában.

24.2) Amennyiben az egyeztetési és véleményezési eljárás, vagy egyébként az Önkormányzat által megindított Településrendezési eljárás során a véleményezők, szakhatóságok részéről a jelen szerződés 5) pontja szerinti fejlesztés és/vagy Területrendezés elutasításra kerül, vagy olyan kifogás, igény merül fel, amely a Beruházó projektjének gazdasági megvalósíthatóságát rontja, a határozat, vélemény, vagy előírás Felek tudomására jutásának időpontjában.

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

- 25) 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.
- 26) A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyv előírásai az irányadók.
- 27) A Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitákat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Járásbíróság, illetve aTörvényszék illetékességét.
- 28) A Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - az Önkormányzat részéről eljáró Polgármester a Képviselő-testület 2017.napján hozott számú határozata felhatalmazásával – jóváhagyólag és cégszerűen 5 példányban írták alá, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 2 példány a Beruházót illet.

Vác, 2017. év ... hó ... nap

polgármester
Város Önkormányzata

Beruházó

jegyző, mint ellenjegyző
Város Önkormányzata

1. számú Melléklet

Településrendezés eszközök módosításának az Étv. 30/A. § (2) a) szerinti egyeztetett programja

Tervezési terület:

Vác 4224/2 hrsz ingatlan, Törökhegyi utca-Mező utca által határolt terület

1) Településszerkezeti terv módosítása:

- a) Kisvárosias lakóterület kijelölése a hrsz: 4224/2 ingatlan teljes területére

2) Szabályozási Terv módosítása

- a) Lk jelű, kisvárosias építési övezetbe sorolás,
- b) Új Lk-25 jelű építési övezet kijelölése a hrsz: 4224/2 teljes területére, melynek beépítési paraméterei:
 - Beépítési mód: Szabadonálló
 - Kialakítható legkisebb építési telek területe: 5000 m²,
 - Maximális beépíthetőség felszín felett: 45%
 - Maximális beépíthetőség felszín alatt: 60%
 - Maximális szintterületi mutató: 1,2
 - Minimális zöldfelületi arány: 50%
 - Épületmagasság: min. 4,5 m – max. 9,0 m