



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály – Főépítész Csoport

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

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

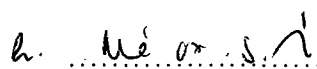
**Szám:** 9/80-7/2017.  
**Tárgy:** Településrendezési eszközök módosítása településrendezési szerződés keretében: Törökhegyi – Mező utca, volt Tungstam sporttelep lakóövezetbe sorolása, Hrsz.: 4224/2

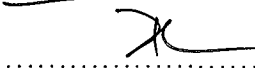
**Melléklet:** Településrendezési szerződés tervezet: 6 oldal  
Telepítési tanulmányterv (elektronikusan kiküldve)

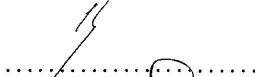
**Előterjesztő:** Brechné Zsigmond Jolán főépítész  
**Készítette:** Brechné Zsigmond Jolán főépítész  
**Előadó:** -  
**Előzmény/korábbi döntés:** -  
**Terjedelem:** 9 oldal

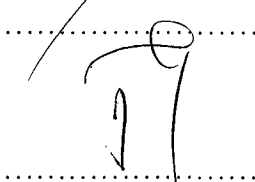
**Bizottsági tárgyalások:** VKB

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

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

**Törvényességi észrevétel:** Deákné dr. Szarka Anita jegyző Nincs / az alábbi:  


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

**Véleményezésre megkapta:** Fördös Attila polgármester 

**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 készíttetett az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. –vel a Törökhegyi– Mező utca, volt Tungsram sporttelep (Hrsz.: 4224/2) lakóövezetbe sorolása tárgyában. 2017 júliusában véglegesítve benyújtott Telepítési Tanulmánytervet több ízben egyeztetettük, 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

Játszóter 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 5000m<sup>2</sup>-ben való megállapítása javasolt. A tervezési ingatlan területe 4146m<sup>2</sup>.

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 5000m<sup>2</sup> 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

## VKB elé: Határozat tervezet:

### Határozati javaslat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy fogadja el a 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 Tungsram sporttelep (Hrsz.: 4224/2) lakóövezetbe sorolása tárgyában, azzal a kikötéssel, hogy a kérelmezett új övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 5000m<sup>2</sup>-ben legyen megállapítva.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a Polgármestert a településrendezési szerződés véglegesítésére, és a Képviselő-testület elé betérjesztésre.

**Határidő:** A Kt. döntést követő 30 napon belül.

**Felelős:** Polgármester, főépítész



# 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 Tungstram 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 Tunggram 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 Tunggram 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 szélességgig.  
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) Játszótér 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 jogvitáikat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a ..... Járásbíróság, illetve a .....Törvényszék 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 m<sup>2</sup>,
  - Maximális beépíthetőség felszín felett: 45%
  - Maximális beépíthetőség felszín alatt: 60%
  - Maximális szinterületi mutató: 1,2
  - Minimális zöldfelületi arány: 50%
  - Épületmagasság: min. 4,5 m – max. 9,0 m