

**Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
50/2021. (III.18.) határozata**

**a helyi építési szabályzat módosítására irányuló eljárás elindításáról a Szőlőskert utcában található 1536/14, 1536/15, 1536/16, 1536/17 és 1536/18 hrsz.-ú ingatlanok beépítésével összefüggésben,
és az ezzel kapcsolatos településrendezési szerződés megkötéséről**

Etyek Nagyközség Polgármestereként figyelemmel

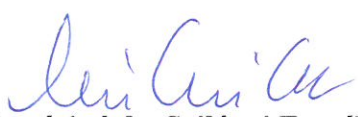
- a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendeletre;
 - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésére, valamint
 - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§-ára
- 1) az Etyek 1536/14, 1536/15, 1536/16, 1536/17 és 1536/18 (továbbiakban: Ingatlanok), valamint a 0112/42 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok területére készített tanulmánytervet befogadom, támogatom az abban szereplő építési övezet kialakítására irányuló célt. A telepítési tanulmányterv jelen határozat 1. melléklete.
 - 2) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-ában foglaltak szerint településrendezési szerződést kötök a 1536/16, és 1536/17 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosával, azaz a Cél Megvalósítójával (finanszírozóval), a Szőlőskert utcában található Ingatlanok lakóterületi fejlesztése érdekében szükséges falusias lakóterület (Lf 8) övezet kialakítása, valamint a 0112/42 hrsz.-ú ingatlan útként történő szabályozása érdekében. A településrendezési szerződés a határozat 2. melléklete.
 - 3) a szerződés 3.1.1. a) pontjában foglalt kötelezettség teljesítését követően 8 napon belül tervezési szerződést kötök a településrendezési tervek módosítására, mely a településrendezési szerződésben foglalt rendezési célokat tartalmazza.
 - 4) a tervezési szerződés megkötését követően elindítom, majd lefolytatom Etyek településrendezési terveinek módosítását. Az ehhez szükséges önkormányzati döntésekhez a településrendezési tervek módosításának dokumentumait a Képviselő-testület elé terjesztem a partnerségi egyeztetés lezárására, majd az állami főépítész vélemény kézhezvételét követően elfogadásra.

Felelős: polgármester, jegyző

Határidő: folyamatos


Zólyomi Tamás
polgármester




Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

INDOKOLÁS

a helyi építési szabályzat módosítására irányuló eljárás elindításáról a Szőlőskert utcában található 1536/14, 1536/15, 1536/16, 1536/17 és 1536/18 hrsz.-ú ingatlanok beépítésével összefüggésben, és az ezzel kapcsolatos településrendezési szerződés megkötéséről szóló 50/2021.(III.18.) határozathoz

Etyek Nagyközség hatályos helyi építési szabályzata (HÉS) az Etyek település helyi építési szabályzatáról szóló 12/2019. (VII.2.) önkormányzati rendelete, melynek 1. melléklete Etyek szabályozási terve.

A Szőlőskert utcában található 1536/14, 1536/15, 1536/16, 1536/17 és 1536/18, valamint a 0112/42 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok területe a 201/2019. (VII. 2.) határozattal elfogadott településszerkezeti tervlapon általános mezőgazdasági terület távlati kertvárosias lakóterület területfelhasználással szerepel. A szabályozási terven Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezet.

A 1536/14, 1536/15, 1536/16, 1536/17 és 1536/18 ingatlanok tulajdonosai kérelmet és telepítési tanulmánytervet nyújtottak be az Önkormányzatnak az öt telek lakóterületként történő hasznosításáról és beépítéséről.

Az öt belterületi ingatlan lakóterületként való hasznosítása érdekében módosítani szükséges a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot.

A Cél Megvalósítója, a 1536/16, 1536/17, és a 0112/42 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kész az Önkormányzattal településrendezési szerződést kötni, melyben vállalja, hogy általános településfejlesztési támogatásként a cél megvalósításának előfeltételeként a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának költségeit, valamint a cél megvalósításának következményeit - a fejlesztés következtében szükségessé váló, és az Önkormányzatot terhelő infrastruktúra-fejlesztéseket - finanszírozza összesen 2.800.000 Ft összegben.

A Szőlőhalom lakópark megközelítése érdekében elengedhetetlen a lakópark északi oldalán a Patak utca kiépítése. Ehhez szükséges a 0112/42 hrsz.-ú ingatlan kiszabályozása kellő szélességűre. Cél Megvalósítója vállalja, hogy ezt az ingatlant a településrendezési szerződés keretében térítésmentesen átadja Etyek Nagyközség Önkormányzatának.

A helyi építési szabályzat módosítása – mivel a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, sem zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Eljr.) 32.§ (1) bekezdés b) pontja, és (4) bekezdése szerint egyszerűsített eljárással kerül lefolytatásra a 41.§ szerinti renddel.


Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az Eljr., a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a települési arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítéséhez, módosításához a lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel történő egyeztetés részletes szabályairól szóló 22/2017. (XI.17.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint, valamint előreláthatóan a veszélyhelyzet ideje alatt az egyes településfejlesztési,

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése szerinti veszélyhelyzetben Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-és hatáskörében eljáró polgármester határozata

településrendezési, településképi, építésügyi és örökségvédelmi, valamint közigazgatási hatósági eljárási szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 143/2020. (IV. 22.) Korm. rendelet 3.§-ban foglaltak szerint a személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően elektronikus úton folytatja le.

A partnerségi egyeztetés lezárását követően a polgármester a dokumentumokat megküldi az állami főépítésznek, és megkéri az Eljr. 42. § szerint a záró szakmai véleményt. A záró szakmai vélemény birtokában módosítható a helyi építési szabályzat. A módosítás az Eljr. 43.§ (1) bekezdés b) pontja alapján leghamarabb az elfogadást követő 15. napon léphet hatályba.

Tekintettel a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendeletre, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazásra meghoztam az 50/2021. (III.18.) határozatot.

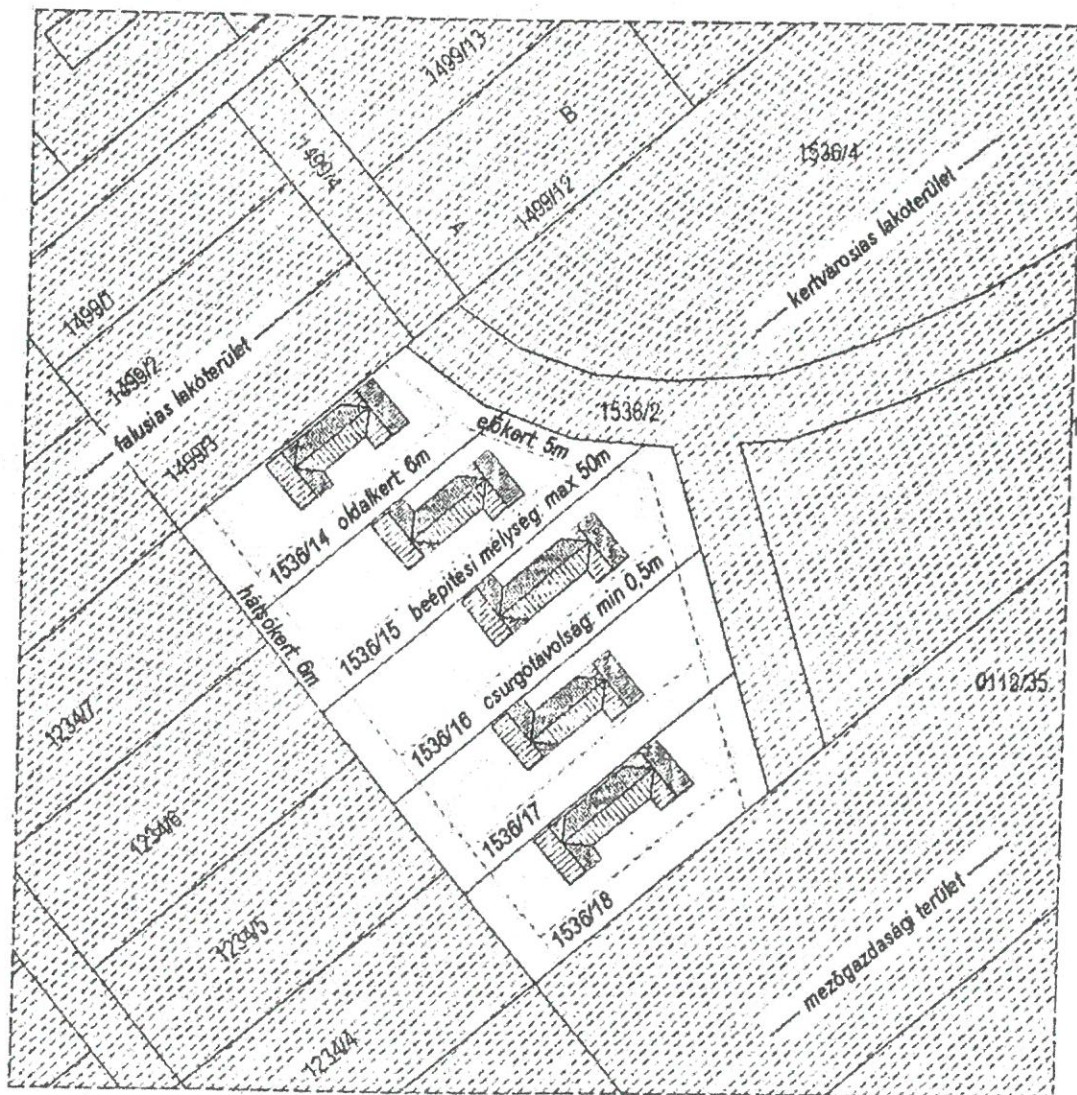

Zólyomi Tamás
polgármester

Telepítési tanulmányterv – Etyek, Szőlőskert falusias lakóterület – 2021. március 12.
Hrsz: 1536/14-18 – 5 db lakótelek

Tervezett építési övezeti besorolás Lf-8 építési övezet
Építhető telkenként 1 lakás az alábbi mutatószámok, a HÉSZ egyéb előírásai és a településképi rendelet szabályai szerint:

Az építési övezet jele	A terület-felhasználás jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)
Lf-8	falusias	1000	o	20	10	4,5	60	15

Beépítési javaslat:



L. p. melléklet

Ikt. szám: 4331/2021

Településrendezési szerződés

amely létrejött egyrészről

Etyek Nagyközség Önkormányzata (székhely: 2091 Etyek, Körpince köz 4. sz. adószám: 15727062-2-07; bankszámlaszám: 12001008-00138460-00100003, képviseli: Zólyomi Tamás polgármester) a továbbiakban: **Önkormányzat**,
másrészről **dr. Dornbach Borbála**, a továbbiakban: **Cél Megvalósítója**, a felek együttes említése esetén **Szerződő Felek** között, Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében eljáró Polgármester 50/2021. (III.18.) számú határozatában foglalt felhatalmazás alapján, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel.

Előzmények

Az Etyek Nagyközség Szőlőskert utca 1536/14, 1536/15, 1536/16, 1536/17 és 1536/18, valamint a 0112/42 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok (továbbiakban együtt: Ingatlanok) Tulajdonosai 2021. március 9-én kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz.

Jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok (a továbbiakban: Fejlesztési terület) az Etyek település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2019.(VII.2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szerint beépítésre nem szánt, általános mezőgazdasági terület, azaz Má övezeti besorolású területen fekszenek, ahol a Fejlesztési cél nem valósítható meg, tekintettel arra, hogy az ingatlanokon – a 0112/42 hrsz-ú ingatlan kivételével – a Tulajdonosok lakóházak építését tervezik, melyre az ingatlanok jelenlegi, a hatályos HÉSZ szerinti övezeti besorolása nem ad lehetőséget.

Cél Megvalósítója, és Tulajdonosok által benyújtott tanulmányterv javaslat szerint az Ingatlanoknak a telepítési tanulmánytervbe foglaltak szerinti övezeti átsorolása (Lf8 építési övezet) esetén a Fejlesztési területen a tervezett cél megvalósítható lenne.

Cél Megvalósítójának, és a Tulajdonosoknak fejlesztési javaslatát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdés szerint elfogadott, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. §-nak megfelelő tartalommal elkészült telepítési tanulmányterv tartalmazza. Szerződő Felek egyetértenek abban, hogy az Ingatlanokon – jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező tanulmányterv szerint – létrejövő fejlesztés támogatható cél.

A telepítési tanulmányterv az övezeti átsorolás érdekében Etyek településrendezési eszközeinek módosítására, valamint jelen településrendezési szerződés megkötésének kezdeményezésére irányul.

1. A szerződés célja

A Fejlesztési cél – Ingatlanoknak a telepítési tanulmánytervbe foglaltak szerinti övezeti átsorolása – megvalósítása érdekében szükséges feladatokat, és azok elvégzését Cél Megvalósítója, a Tulajdonosok és az Önkormányzat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerinti településrendezési szerződésben rögzítik. A szerződés célja az öt belterületi ingatlan lakóterületként történő hasznosítása érdekében a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása.

2. A szerződés tárgya

A szerződés céljának megvalósítása érdekében szükséges az 1. pont szerint jelzett céllal közvetlen összefüggésben álló, azon egyéb költségeknek vagy ráfordításoknak Cél Megvalósítója általi átvállalása, amelyek a Fejlesztési cél megvalósításának előfeltételei, vagy következményei, és az Önkormányzatot terhelnék, valamint az azokkal összefüggő feladatok rögzítése.

3. A felek jogai és kötelezettségei, teljesítési határidők

3.1. Cél Megvalósítójának jogai és kötelezettségei

3.1.1.

Cél Megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy általános településfejlesztési támogatásként a cél megvalósításának előfeltételeként a településrendezési eszközök módosításának költségeit, azaz 300.000 forintot, valamint a cél megvalósításának következményeihez – a fejlesztés következtében szükségessé váló, és az Önkormányzatot terhelő infrastruktúra-fejlesztésekhez – történő hozzájárulásként 2.500.000 forintot finanszíroz, így összesen 2.800.000 forint összeget megfizet az Önkormányzat részére az Önkormányzat Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-00138460-00100003 számú számlájára az alábbi bontásban:

- a) 300.000 forint, azaz háromszázezer forint összeget a jelen Szerződés hatálybalépését követő 5 munkanapon belül banki átutalással a fent meghatározott bankszámlára,
- b) további 1.300.000 forint, azaz egymillió-háromszázezer forint összeget szintén banki átutalással a fent meghatározott bankszámlára a jelen Szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül, és
- c) a fennmaradó 1.200.000 forint, azaz egymillió-kettőszázezer forint összeget pedig szintén banki átutalással a fent meghatározott bankszámlára az Önkormányzat Képviselő-testületének a településrendezési eszközöket módosító rendeletének elfogadását követő 5 munkanapon belül.

3.1.2.

Cél Megvalósítója, egyben a 0112/42 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződés hatálybalépését követő 60 napon belül, az ingatlant ingyenesen az Önkormányzat tulajdonába adja azzal, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmilyen jog- és kötelezettséget nem vállal, az átruházással összefüggésben költség nem terheli. Az ingatlan szántó művelési ágú, beépítésre nem szánt, általános mezőgazdasági terület, és Önkormányzat a Fejlesztési területtel közvetlenül határos ingatlanok megközelítését szolgáló közúttá kívánja átminősíteni.

3.2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

3.2.1.

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy jelen Szerződés alapján a Fejlesztési területre vonatkozó településrendezési eszközök (HÉSZ) elfogadásához szükséges településrendezési eljárást a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatja, és a Polgármester az egyeztetett jóváhagyandó munkarészeket a Képviselő-testület elé terjeszti.

3.2.2.

A településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének

megkeresésére a jelen Szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásban a 1536/16, és a 1536/17 helyrajzi számú ingatlanra fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését vagy teljesítését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség törlése érdekében.

3.3. Egyéb kötelezettség vállalások

3.3.1.

Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a fejlesztés paramétereit érintő változás, vagy az egyeztetési anyagban nem szereplő új cél merül fel, úgy annak, valamint az esetlegesen szükségessé váló közműfejlesztési-, bővítési beruházások költségeivel kapcsolatosan Cél Megvalósítója az Önkormányzattal szemben semminemű igényt nem támasztanak.

3.3.2.

Amennyiben a településrendezési tervben meghatározott feltételeknek való megfelelés ellenére az érintett ingatlanokat magába foglaló terület kialakításával (építészeti, út és közműengedélyezéssel) összefüggő engedélyezési eljárások során a terv szerinti megvalósítás akadályba ütközne, vagy Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Fejlesztési cél – az Ingatlanoknak a telepítési tanulmánytervbe foglaltak szerinti övezeti átsorolása – megvalósításához szükséges településrendezési eszközök (HÉSZ) módosítására vonatkozó előterjesztést nem fogadja el, a Szerződő Felek kötelezik magukat arra, hogy együttműködnek az akadály elhárításában, szükség esetén a településrendezési szerződést közös akarattal, írásban módosítják. Amennyiben Szerződő felek a képviselő-testület elutasító döntését követő 60 munkanapon belül nem állapodnak meg a településrendezési szerződés módosításáról, bármelyik fél felmondhatja a jelen Szerződést. A felmondás a jelen Szerződést a felmondó nyilatkozat másik fél részére történő kézbesítés időpontjával megszünteti. Ebben az esetben az Önkormányzat a 3.1.1. b) és c) pontjában szereplő összeget 5 munkanapon belül a Cél Megvalósítójának visszafizeti, a 3.1.2 pont szerinti Ingatlan tulajdonjogát pedig ingyenesen a Cél Megvalósítójára visszaruházza.

3.3.3.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák dr. Petrik Péter ügyvédet (székhelye: 1012 Budapest, Attila út 119. V/4.), hogy jelen szerződést ellenjegyezze, és jelen szerződésben foglaltakkal kapcsolatban szerződő feleket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az illetékes kormányhivatal földhivatali osztálya előtt teljes jogkörrel önállóan képviselje. Dr. Petrik Péter ügyvéd kijelenti, hogy a fenti meghatalmazást elfogadja.

4. Egyéb rendelkezések

4.1.

A szerződés rendelkezései érvényesek Szerződő Felek mindenkori jogutódaira is, melyért Cél Megvalósítója és Tulajdonosok szavatosságot vállalnak.

4.2.

Amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. Szerződő Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az

elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

4. 3.

Amennyiben Szerződő Felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy hatáskörtől függően kikötik az Önkormányzat székhelye szerinti bíróság kizárólagos illetékességét.

4. 4.

Szerződő Felek jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

4. 5.

Jelen településrendezési szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi:

- telepítési tanulmányterv
- 50/2021. (III.18.) Képviselő-testületi határozat.

Jelen Szerződés a Felek mindegyike általi aláírásával lép hatályba.

Szerződő Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Etyek, 2021. március .

Etyek Nagyközség Önkormányzata
Zólyomi Tamás polgármester

dr. Dornbach Borbála
Cél Megvalósítója

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. március napján:

dr. Petrik Péter ügyvéd
KASZ - 36067170

Pénzügyi ellenjegyzés
Etyek, 2021. március __.

.....
Etyek Nagyközség Önkormányzata
Sávai Rita pénzügyi csoportvezető