

## ELŐTERJESZTÉS

### Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. június 29-i rendkívüli ülésének 1. napirendi pontjához

**Tárgy: Településfejlesztési döntés, településtervezési és településrendezési szerződés jóváhagyása**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Weribel Kft., Fáyköd Petra, Fáyköd Péter és Lajtai Roland 2021. december 7-én kérelemmel fordult önkormányzatunkhoz, hogy a Helyi Építési Szabályzat kerüljön módosításra telkeik jobb beépíthetősége érdekében.

A kérelemmel érintett **883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 883/40, 883/41, 879, 855, 856, 861 hrsz.-ú** ingatlanok a Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 2/2020. (II.24.) önkormányzati rendelete (**HÉSZ**) alapján „**Lke3**” kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik, ahol

- a kialakítható legkisebb teleknagyság: 2500 m<sup>2</sup>
- a beépítés módja: szabadonálló
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25 %
- a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6 m

A kérelemmel érintett **857, 880 hrsz.-ú** ingatlanok a **HÉSZ** alapján „**Lke2**” kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik, ahol

- a kialakítható legkisebb teleknagyság: 2500 m<sup>2</sup>
- a beépítés módja: szabadonálló
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25 %
- a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m

A kérelmezők az ingatlanokat (a 861 hrsz.-ú ingatlant kivéve) „**Lke1**” övezetbe kérik sorolni, ahol

- a kialakítható legkisebb teleknagyság: 1000 m<sup>2</sup>
- a beépítés módja: szabadonálló
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- a megengedett legnagyobb építménymagasság: 5 m

A kérelmezők a 861 hrsz.-ú ingatlant „**Lke2**” övezetbe kérték átsorolni.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatával és módosításával jelentős tervezési és egyéb költségek merülnek fel, a döntés pedig jelentősen befolyásolja a településünk fejlődését.

**Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 8/2022. (I.18.) határozatával a kérelemben szereplő ingatlanok területére vonatkozó településrendezési eszközök felülvizsgálatáról szóló döntést az érintett ingatlanok víziközművel történő ellátásával és a megközelítést biztosító utakkal kapcsolatos egyeztetések lezárásáig elhalasztotta.**

Fáyköd Péter, valamint Bedő Tamás, Lajtai Roland, Fűrész Zoltán, Szabó Sára, Gál Ildikó, Gál Andrea, Szőkéné Letovai Irén Magdolna, Fáyköd Petra, Cserny Éva Katalin, Kovácsné Székely Judit Magdolna 2022. májusában megkereséssel fordultak önkormányzatunkhoz,

hogy a tulajdonukban álló Szár **857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861** hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában a Helyi Építési Szabályzatban és szabályozási tervben szereplő övezeti besorolás, és közútként szabályozott területek kerüljenek felülvizsgálatra.

A kérelmezők mellékelték a telepítési tanulmánytervet.

A kérelmezők vállalták, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatával és módosításával kapcsolatos tervezési és egyéb költségeket finanszírozzák.

*Az újabb kérelmek már nem tartalmazzák a 883/40, 883/41 hrsz.-ú ingatlanokat, a 861 hrsz.-ú ingatlant pedig már nem Lke2, hanem a többihez hasonlóan Lke1 övezetbe kérik átsorolni.*

A településrendezési eszközök felülvizsgálatára és módosítására településtervezési és településrendezési szerződést kell kötni. A tervezési költségek viselését a Weribel Kft. (költségviselő) vállalta, a Pomsár és Társai Építész Iroda Kft. (Városov Péter tervező) ajánlata alapján 2.700.000.- Ft + áfa értékben.

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról szóló **67/2022. (VI.15.) határozat**ával támogatta a Szár 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 855, 856, 861 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközöknek a fejlesztési cél megvalósítója által készített telepítési tanulmányterv szerinti módosítását, az érintett ingatlanok Lke1 építési övezetbe sorolását azzal, hogy a módosítás valamennyi költségét a kérelmezők viselik, és felhatalmazta a polgármestert a kérelmezőkkel és a településtervezővel kötendő településtervezési és településrendezési szerződés **kidolgozására és képviselő-testület elé terjesztésére.**

A Weribel Kft. – a személyes egyeztetéseket követően - 2022. 06.28-án módosított telepítési tanulmánytervet (**1. melléklet**) nyújtott be, amely alapján nem kérik a fejlesztéssel érintett területeken közutak kialakítását, a telkek megközelítését magánútról oldanák meg.

Tekintettel arra, hogy önkormányzatunk nem rendelkezik főépítésszel, a jelen eljárásra megbízott önkormányzati főépítész megbízási díját is átvállalta a módosítást kezdeményező költségviselő.

A főépítész feladatokra – a fentiek szerinti költségviseléssel - Jámbor László okl. városépítési-városgazdasági egyetemi szakmérnököt (2133 Sződliget, Akácos út 36.) bízta meg.

A főépítészi feljegyzést mellékelem (**2. melléklet**).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Szár, 2022. június 29.

Tisztelettel:

  
**Németh Norbert**  
polgármester



## HATÁROZATI JAVASLAT

### Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének ... /2022. (VI. 29.) határozata településrendezési eszközök felülvizsgálatáról

1. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a Szár 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközöknek a fejlesztési cél megvalósítója által készített telepítési tanulmányterv szerinti módosítását, az érintett ingatlanok „Lke1” építési övezetbe történő átsorolását.
2. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja az *1. melléklet* szerinti **településrendezési szerződést**, és annak aláírására felhatalmazza a polgármestert.
3. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a kérelmezőkkel és a településtervezővel kötendő **településtervezési szerződés** kidolgozására, jóváhagyására és megkötésére.
4. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó egyeztetési eljárás megindítására.

Határidő: 1. pont: azonnal, 2-3. pont: 2022. június 30., 4. pont: a véleményezési anyag elkészültét követő 30 nap

Felelős: Németh Norbert polgármester

1. melléklet

Szár Község Önkormányzat  
2066 Szár, Rákóczi Ferenc u. 68.


Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem

Szár Község Önkormányzata!

Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Úr, Testületi Tagok!

Személyes megbeszélésünket követően, ezúton kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, Képviselő testületi tagokat, hogy a 2022 június 26.-án megküldött, Pomsár és Társai Építész Iroda Kft. (Városov Péter tervező) által készített települési tanulmány terv szerint, a Helyi építési szabályzat módosítási kérelmet elfogadni szíveskedjenek.

Kelt: Budapest, 2022. 06 28.



\_\_\_\_\_

Weribel Kft.

**Telepítési tanulmányterv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint**

## TARTALOMJEGYZÉK

- > Leírás
- > A hatályos szabályozás (tervlap)

### 1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KONCEPCIÓJA

- 1.1. Az érintett terület az Arany János utca végén épülő lakóterület dél-keleti része. A módosítandó terület jelenleg is lakóvezeteli terület-felhasználásba és építési övezetbe van besorolva.
- 1.2. A tervezési területen kívüli eső telkek beépítése elkezdődött, kb. 10 lakóház már áll a távolabbi környezetben. A közművek kivitelezése a teljes területen előrehaladott állapotban van.
- 1.3. A mellékelt beépítési terven ábrázoljuk a tervezett állapotot.
  - > Az érintett terület nagysága – a közterületek nélkül – 39 ezer m<sup>2</sup>.
  - > A geometriai kötöttségek (tömbméretek) miatt a kialakítható építési telkek száma legfeljebb 32 lesz.
- 1.4. A módosítás célja az, hogy
  - > a jelenleg megengedett legkisebb telekméretet 2500 m<sup>2</sup>-ről 1000 m<sup>2</sup>-re,
  - > a megengedett legnagyobb épületmagasságot 6 és 7,5 m-ről 5 m-re csökkentjük,
  - > a beépíthetőséget 25 %-ról 30 %-ra emeljük.
- 1.5. A szabályozási koncepció szerint az Lke-2 és Lke-3 építési övezetbe sorolt ingatlanok
  - > Lke-1 építési övezetbe kerülnek, telkenként legfeljebb két lakás építhető.
  - > Az utak magánutak lesznek.
  - > A terület teljes közművesítéssel lesz ellátva, szükség esetén szolgalmi jog létesítésével.
  - > A csapadékvízlet nyílt árokban vezetjük a terület legmélyebb keleti sarokpontjáig.
- 1.6. A javasolt beépítés, változás infrastrukturális igénye nem növekszik, mert az összes szinterület várhatóan azonos marad (beépítettség növekszik, magasság csökken)
- 1.7. A javasolt beépítés, változás eredményeként alacsonyabb épületek épülnek. A településképi rendeletben az épületeknél legalább két oromfal előírását javasoljuk.
- 1.8. Örökségi vagy környezeti értékek sérülése nem várható.

## 2.1. ÉPÜLETEK

2.1.1. Meglévő, megmaradó épületek nincsenek a területen.

2.1.2. Valamennyi épület lakás funkciójú. A szabályozásban elő kell írni, hogy mely funkciók helyezhetők el lakás mellett, milyen mértékben (% vagy gk. parkolási vonzat) vagy lakás helyett (azaz az épület egésze más funkciót szolgálhat-e (pl. iroda, kereskedelem, mini bölcsőde, stb.)

2.1.3. Jellemző szintszám: földszint + tetőtér (pinceszint is építhető)

2.1.4. Az OTÉK által előírt parkolási normát telken belül kell megoldani. Lakástól eltérő funkció esetében telken belül, de kerítésen kívül kell a parkolókat kialakítani.

## 2.2. ZÖLDFELÜLET

2.2.1. Az Lke-1 építési övezet zöldfelületi mutatóját kell betartani.

2.2.2. Tetőket építése nem jellemző.

2.2.3. A tervezett fasorokat jellemzően a magánutak dél-nyugati oldalán alakítjuk ki az útfelület árnyékolása érdekében.

2.2.4. A kerti medencék létesülhetnek vízfelületként a tervezési területen. Ezeket az építési helyen belül kell elhelyezni, vízgépészeti berendezéseiket terepszint alatt zájvédelemmel kell megvalósítani.

## 2.3. KÖZLEKEDÉS

2.3.1. Önálló gyalogos felület nem épül.

2.3.2. Önálló kerékpárút nem épül.

2.3.3. Gépkocsi és gyalogos forgalom számára vegyes használatú úttesttel, magánútként kell az új utcákat kialakítani.

2.3.4. A kör alakú telektömb körül egy irányú forgalmat tervezünk.

2.3.5. A felszíni parkolókat telken belül, burkolt felületként, lakásonként legalább egy, legfeljebb két gépkocsi számára kell kialakítani. Nem kötelező épületen belül létesíteni garázst. A tetővel fedett gépkocsi beállók a beépítettségbe beleszámítanak.

2.3.6. Kötőttpályás közlekedés nincs a területen

## 2.4. EGYÉB

- 2.4.1. Tervezési terület határát a hatályos szabályozási terven ábrázoltuk.
- 2.4.2. Védőtávolságok: hidrogéológiai B védőidom érinti a területet.
- 2.4.3. A szomszédos területek beépíttelenek.
- 2.4.4. A következő helyrajzi számok érintettek: 855, 856, 857, 859, 879, 861, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16
- 2.4.5. Házzszámok jelen állapotban még nincsenek kiosztva

Városov Péter  
ügyvezető, tervező  
Pomsár és Társai Építész Iroda Kft

**Települési önkormányzati főépítési feljegyzés**  
Szár Község településrendezési eszközeinek módosításához

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 3/A § alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeit és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

**1. A településrendezési eszközök módosításához a meglévő megalapozó vizsgálat felhasználható.**

Szár Község településrendezési eszközei 2020-ban készültek el. A HÉSZ a 2/2020 (II.21.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra, tehát a megalapozó vizsgálat hét éven belül készült.

**2. Településrendezési feladat:**

- a jelenleg megengedett legkisebb telekméret 2500 m<sup>2</sup>-ről 1000 m<sup>2</sup>-re csökkentése,
- a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 és 7,5 m-ről 5 m-re csökkentése,
- a beépíthetőség 25 %-ról 30 %-ra emelése.

**3. A terv tartalmának meghatározása:**

A szükséges feltáró utak nem terhelhetik az Önkormányzatot (a település közösségét), ezért magán útként kell azokat kialakítani. Az infrastruktúra hálózat (magánutak, közművek) rendszerét alátámasztó munkarészként meg kell tervezni. A lejtéviszonyok megállapításához a meglévő geodéziai felmérést ki kell egészíteni, hogy az a tervezési alaptérképhez felhasználható legyen. A magánúthálózat határvonalát a javasolt telekosztások részeként a szabályozási terv – nem kötelező – javasolt elemei között kell ábrázolni.

Jóváhagyandó munkarészek:

- TSZT határozat tervezetének kidolgozása
- HÉSZ önkormányzati rendelet-tervezetének javaslata
- TSZT és SZT vonatkozó részletének elkészítése

Alátámasztó munkarészek:

- A terv tartalmának megfelelő tartalommal a településrendezési változások bemutatása és az alátámasztó munkarészek kidolgozása a tervezési terület közvetlen környezetére kiterjedően.



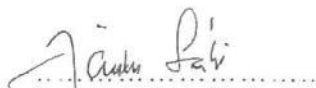
#### 4. Eljárási kérdések:

A szokásostól eltérő szabályozási koncepciót az államigazgatási szervekkel minél előbb egyeztetni kell, hogy véleményük, javaslataik a tervbe beépüljenek. Ezért a településrendezési eszközök módosításának eljárását a R. 36. § szerinti **teljes eljárásban javaslom elindítani**. Az előzetes tájékoztatási szakaszban a javasolt szabályozási koncepciót be kell mutatni. Az erre érkező államigazgatási vélemények így a munkaközi véleményezési dokumentációban már figyelembe vehetők lesznek.

Az előzetes tájékoztatással párhuzamosan a R. 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek adatszolgáltatásai beszerezhetők, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet által előírt környezeti vizsgálatról szóló egyeztetés lefolytatható.

A jelen módosításhoz készítendő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a fenti tartalommal készítendő el. Önálló szakági munkarészek nem szükségesek.

Szár, 2022. június 8



Jámber László

okl. városépítési-városgazdasági egyetemi szakmérnök  
települési főépítész

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről, mint önkormányzat:

### Szár Községi Önkormányzat

Székhely: 2066 Szár, Rákóczi Ferenc utca 68.  
KSH szám: 15361552-8411-321-07  
Adószám: 15361552-2-07  
Bankszámla szám: 10402001-00028711-00000003  
Képviseli: Németh Norbert polgármester  
(a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről,

### WERIBEL Ingatlanforgalmazó és Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság Kft.

Székhely: 2030 Érd, Asztalos utca 84/B.  
Cégjegyzékszám: 13-09-193191  
KSH szám: 26321859-6810-113-13.  
Adószám: 26321859-2-13  
Bankszámlaszám: 10700237-70899821-51100005

és

### Fáyköd Petra

lakóhely: .  
anyja neve:  
születési hely, idő:  
(a továbbiakban együtt: **Cél megvalósítója**)

között (a továbbiakban együttesen: *Felek*) Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének - a Szár 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 hrsz.-ú ingatlanokat érintő – településrendezési eszközök módosításáról szóló .../2022. (VI.29.) határozata (a továbbiakban: *képviselő-testületi határozat*) alapján, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

### ELŐZMÉNYEK:

A Szár 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai és a Cél megvalósítója kérelmezte, hogy a „Lke2” és „Lke3” építési övezetben lévő ingatlanok övezeti besorolása nem előnyös, ezért a Cél megvalósítója általa elkészített 2022. június 25-én készült telepítési tanulmányterv alapján az érintett ingatlanok kerüljenek „Lke1” övezeti besorolásba, amelyet Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2022. (VI.29.) határozatával támogatott.

### I. A SZERZŐDÉS CÉLJA:

Az Önkormányzat, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*) 30/A. § (1) bekezdése alapján az egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával, annak érdekében, hogy a Szár 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 hrsz.-ú ingatlanok területére az elképzelt fejlesztés megvalósuljon. A szerződés alapját a Cél megvalósítója által a költségvállalásról tett írásbeli nyilatkozat, a képviselő-testületi határozat és a jelen szerződés mellékletét képező, a Cél megvalósítója által elkészített telepítési tanulmányterv képezi.

Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítója vállalja megfizetni a településrendezési eszközök módosításának a fenti önkormányzati határozatban elfogadott döntés szerinti költségeit, a településrendezési szerződés szerint.

## **II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA:**

A Cél megvalósítójának kezdeményezésére, a mellékletben szereplő tanulmánytervben lehatárolt területre, **a hatályos településrendezési eszközöknek a Bevezetésben leírt fejlesztést lehetővé tévő módosítása, és az ehhez szükséges tervdokumentáció elkészítése.** Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik az alábbi dokumentumok:

- a) a Szár 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 hrsz-ú ingatlanokra a Településszerkezeti Terv módosításának, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának megkezdéséről szóló képviselő-testületi határozat (1. sz. melléklet);
- b) a Pomsár és Társai Építész Iroda Kft. (tervező: Városy Péter TT/1 01-2320) által 2022. június 25-én kelt telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Tanulmányterv) (2. sz. melléklet).

## **III. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI:**

### **1. Az Önkormányzat kötelezettségei:**

1.1. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2022. (VI.29.) határozatával településfejlesztési döntésként elfogadta a jelen szerződés alapját képező, mellékletben lévő Tanulmánytervet. A képviselő-testületi határozatban foglaltak és a Tanulmányterv a rendezés alá vont területre vonatkozó fejlesztési koncepciónak tekintendők. Az Önkormányzat vállalja, hogy jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül elindítja a településrendezési eljárást.

1.2. Az Önkormányzat köteles a szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül a digitális alaptérképet a Cél megvalósítója által megbízott Tervezőnek átadni. Amennyiben a tervdokumentáció elkészítéséhez a szerződésben foglaltak szerinti adatszolgáltatáson túlmenően további adat(ok)ra van szükség, ez irányú írásbeli kérelemre, az Önkormányzat azokat 15 napon belül a Tervező rendelkezésére bocsátja.

1.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen szerződés mellékletét képező Tanulmánytervben lehatárolt területre lefolytatja a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) VI. fejezete szerinti településrendezési eljárást.

1.4. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Korm. rendelet 40. §-a szerinti pozitív főépítészzi záró szakmai vélemény esetén a Településszerkezeti Terv módosításának és a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosításának tervezetét a soron következő Képviselő-testülete elé terjeszti.

### **2. A Cél megvalósítójának kötelezettségei:**

2.1. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a településrendezési eszközök Korm. rendelet jogszabályi kereteinek, és a jelen szerződés által meghatározottaknak megfelelő, képviselő-testületi előterjesztésre alkalmas formában történő kidolgozását a Felek által

egyeztetett program és szakmai tartalom alapján, saját költségére finanszírozza, a településrendezési szerződés szerint.

2.2. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv tervdokumentációja elkészítésének érdekében az Étv. 16. § (2) bekezdése szerint megfelelő településrendezési jogosultságú munkatárssal rendelkező tervező céget (a továbbiakban: *Tervező*) vesz igénybe. Vállalja, hogy a Tervezővel jelen szerződéshez kapcsolódó tervezői feladatok elvégzésére irányuló megállapodásában (vagy egyéb jogviszonyában) a tervezői kötelezettségeket és feladatokat jelen szerződéssel összhangban határozza meg.

2.3. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy az általa kiválasztott, a településrendezési eszközöket felelős településrendezőként készítő személy a jogszabályok és jelen szerződés szerint a településrendezési eljárásban részt vesz. Így az eljárás során együttműködik az államigazgatási-, önkormányzati-, társadalmi- és egyéb érintett szervekkel, szervezetekkel és személyekkel, részt vesz a jogszabályok szerinti valamennyi, a jelen szerződésben meghatározott feladat által indokolt egyeztetésen, döntéshozatali és egyéb fórumon (Képviselő-testület, bizottsági ülések, lakossági fórum, egyeztető tárgyalás stb.).

2.4. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervező a tervdokumentációt az Önkormányzat és a Cél megvalósítója összehangolt szakmai elképzeléseinek, instrukcióinak megfelelően készíti el.

2.5. *A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Önkormányzat döntése alapján hatályba lépnek a jelen megállapodás tárgyát képező településrendezési eszközök módosítása, a tulajdonában álló Szár 09/1 hrsz. alatti legelő művelési ágú ingatlant a módosított településrendezési eszközök hatályba lépését követő 30 napon belül az Önkormányzatnak közcélú adományként térítésmentesen a tulajdonába adja. Felek rögzítik, hogy a fenti tulajdonát ruházás biztosítékáról a jelen szerződés tárgyát képező településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület általi jóváhagyása előtt külön megállapodást kötnek.*

### **3. A településrendezési eljárás során a Felek jogai és kötelezettségei:**

A Felek vállalják, hogy a településrendezési eljárás során fokozottan együttműködnek, a tervezés során folyamatosan egyeztetnek. Ennek keretében az együttműködési kötelezettségük különösen az alábbiakra terjed ki:

3.1. Az Önkormányzat a településrendezési eljárás lefolytatása során a Korm. rendeletben előírt határidők betartására fokozott figyelmet fordít. Az eljárás során szükséges azon intézkedéseket, melyekre jogszabály vagy jelen szerződés konkrét határidőt nem állapít meg (pl. egyeztető tárgyalás összehívása, határozat-, illetve rendelettervezetek képviselő-testület/bizottságok elé terjesztése stb.) az Önkormányzat ésszerű határidőn belül, de legkésőbb 30 napon belül megteszi.

3.2. A Cél megvalósítója gondoskodik az eljáráshoz kapcsolódó településrendezői- és a társzakági feladatokat ellátó, megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkező személyekről. Az Önkormányzat megbízottja a tervezést figyelemmel kíséri, a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglal, vagy annak a tárgyban döntéshozatalra

jogosult önkormányzati szervhez való előterjesztéséről gondoskodik.

- 3.3. Az Önkormányzat kizárja felelősségét azon esetekben, amennyiben a jelen szerződés I. pontjában megfogalmazott cél azért nem valósul meg, mert a Cél megvalósítója által megbízott tervező nem a Korm. rendelet 32. § (1) a) pontja és a 36. § alapján, a véleményezési szakasz során tett javaslatok, észrevételek figyelembevételével, a jogszabályok szerinti tartalommal készíti el és adja át az Önkormányzatnak a dokumentációt.

Az Önkormányzat vállalja, hogy a dokumentáció átvételét követő 15 napon belül megvizsgálja, ellenőrzi, szakmai vagy egyéb szempontú észrevételét előbbi határidőn belül, írásban közli a Tervezővel. A Cél megvalósítója gondoskodik arról, hogy a Tervező az elfogadott észrevételek alapján a dokumentációt a műszakilag szükséges időn (de legfeljebb 30 napon) belül kiegészíti, módosítja.

- 3.4. A Cél megvalósítója gondoskodik arról, hogy a Tervező a Korm. rendelet 36. § szerinti **teljes eljárás** során, a jogosultak által tett és az Önkormányzat által elfogadott vélemények alapján a szükséges változtatásokat a dokumentáción elvégzi.

- 3.5. *Az Önkormányzat vállalja, hogy a Korm. rendelet 40. § szerinti pozitív főépítési záró szakmai vélemény esetén a Településszerkezeti Terv módosításának, a módosítandó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezeteit elfogadásra Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete elé terjeszti abban az esetben és feltétellel, ha a Szár 853, 858, 1831, 1809, 1805, 860, 880, 857 hrsz-ú ingatlanokon kiépített ivóvíz- és szennyvízhálózat - a szükséges vízjogi engedélyekkel és térítésmentesen - víziközműként történő üzembehelyezéssel az Önkormányzat tulajdonába kerül.*

A Cél megvalósítója gondoskodik arról, hogy amennyiben a képviselő-testület a tervezetet jóváhagyja, az ennek során esetlegesen felmerülő változtatásokat a Tervező a Településszerkezeti Terven, a Helyi Építési Szabályzaton és a Szabályozási Terven 15 napon belül átvezeti.

- 3.6. A Felek kötelesek egymást minden olyan körülményről tájékoztatni, amely jelen szerződés teljesítését befolyásolná, vagy veszélyeztetné.

- 3.7. Az együttműködés alapvető, de nem kizárólagos formája Felek képviselői útján valósul meg. Szerződő felek joghatályos írásbeli közlésnek fogadják el a szerződés teljesítésével kapcsolatos észrevételeik egymás részére írásban –levélben és/vagy e-mail útján– történő közlését. Az e-mail útján történő közlést a kézhezvételt követően a másik félnek haladéktalanul írásban (e-mailben) is vissza kell igazolnia. A telefonon történő közlést a közlő félnek haladéktalanul írásban is meg kell küldenie a másik fél részére.

A Felek – e szerződés IX. pont 1. alpontjában megjelölt – képviselői jogosultak és kötelesek megtenni minden intézkedést, illetve nyilatkozatot, amely a szerződés teljesítéséhez szükségessé válik, és az abban foglaltakkal nem ellentétes.

A szerződés tartalmát, teljesítési határidejét és megszüntetését érintő kérdésekben a kapcsolattartás módja kizárólag a cégszerűen aláírt levél vagy okirat, továbbá a IX. pont 1. alpontjában meghatározott személyeken keresztül történik.

A tértivevényesen postai úton megküldött iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a másik fél az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a másik fél az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste”,

„elköltözött”, „a kézbesítés akadályozott” jelzéssel érkezett vissza), akkor felek a tértivevény feladóhoz történő visszaérkezésének a napját tekintik a kézbesítés napjának.

- 3.8. A Felek tudomásul veszik, hogy a településrendezési eljárás során – annak bármely szakaszában – a véleményezésre jogosultak részéről felmerülő, jogszabállyal alátámasztott észrevétel esetén, a településrendezési dokumentációt annak megfelelően módosítani kell. Egyéb, a településfejlesztési szempontból releváns körülményt, vagy a nyilvánossági szakaszban az érintettek részéről érkező bármely észrevételt, kifogást a Tervező megvizsgál, és amennyiben lehetséges, a tervbe beépíti. Amennyiben jelen pont szerinti bármely okból a településrendezési eszközök változtatására lenne szükség, illetve ennek okán ismételt véleményeztetési kötelezettség állna fenn, azt jelen szerződés keretében kell elvégezni.
- 3.9. Felek rögzítik, hogy a településrendezési eszközök képviselő-testületi előterjesztésre alkalmas formában történő kidolgozásának minden díját és költségét, valamint az ehhez szükséges felmerülő valamennyi járulékos költséget a Cél megvalósítója finanszírozza, aki kijelenti, hogy Önkormányzattal szemben semminemű díj-, illetve költségigényt semmilyen esetben sem támaszt.

#### **IV. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA:**

- 4.1. Jelen szerződés mindkét fél általi aláírását követően, az utolsóként aláíró fél aláírásának napján lép hatályba és a tárgyat képező módosított településrendezési eszközök hatályba lépéséig, de legfeljebb a pozitív állami főépítési záró vélemény Önkormányzat részére történő megküldésétől számított egy éves határozott időtartamra jön létre.

#### **V. A TERVEZÉSI FELADATRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK:**

- 5.1. A Cél megvalósítója érdekkörébe tartozó feladat, hogy a Tervező a településrendezési dokumentációt a mindenkor hatályban lévő, tervezésre vonatkozó előírások figyelembevételével, a megoldás módját speciálisan szabályzó előírásoknak megfelelően készíti el.
- 5.2. Felek megállapodnak abban, hogy a Tervező a dokumentáció elkészítésére irányuló feladatait a Cél megvalósítója és közte (mint Tervező) megkötendő szerződésben rögzítendő időszak alatt végzi el. Ezen időtartam kizárólag a tervezésre rendelkezésre álló időt jelenti, azt az időszakot, amikor a tervezésre/továbbtervezésre minden feltétel adott (így nem számítanak bele a tervezőtől független eljárási cselekmények – pl. adatszolgáltatás –, véleményezési eljárások-, egyeztető tárgyalás ideje, stb.).
- 5.3. Szerződő felek rögzítik, hogy tervezőnek a településrendezési eszközöket a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletnek megfelelő tartalommal és digitális formátumban az alábbi példányszámú dokumentációkat kell leszállítania a Megbízónak:

- a) Előzetes véleményezési anyag: 2 fénymásolt példányban,  
2 db CD/DVD-n PDF-ben, a módosítások a HÉSZ 1. mellékletét képező tervlapba is beleillesztve.
- b) Véleményezési anyag: 2 db fénymásolt példány

- c) Végső véleményezési anyag:
  - 2 db CD/DVD-n PDF-ben, a módosítások a HÉSZ 1. mellékletét képező tervlapba is beleillesztve.
  - 2 fénymásolt példány
  - 2 db CD/DVD-n PDF-ben, a módosítások a HÉSZ 1. mellékletét képező tervlapba is beleillesztve
- d) Jóváhagyás utáni záradékolt tervdokumentáció:
  - 3 fénymásolt példányban,
  - 2 db CD/DVD-n PDF-ben,
  - 2 db CD/DVD-n DWG, PDF és SHP-ben, a módosítások a HÉSZ 1. mellékletét képező tervlapba (SZT-1A) is beleillesztve (a tervlapon feltüntetve a módosító rendelet kihirdetés során kapott megjelölését, valamint egy további példányon az egységes szerkezetű rendelet kihirdetés során kapott megjelölését).

#### 5.4. A tervdokumentáció átadása:

5.4.1. Cél megvalósítója gondoskodik arról, hogy a Tervező a V. pont 3. a)-d) alpontjai szerinti dokumentumokat (papíralapon és elektronikus adathordozón) az ott meghatározott példányszámban személyes kézbesítés útján, átvételi elismervény ellenében az Önkormányzat székhelyén átadja annak megbízottjának, majd az átvételi elismervény egy másolati példányát eljuttatja a Cél megvalósítója képviselőjéhez.

5.4.2. Szerződés szerű teljesítés esetén az Önkormányzat a teljesítésről – az átadás-átvételt követő 15 napon belül – teljesítési igazolást állít ki.

5.4.3. Az Önkormányzat a hiányos dokumentáció átvételét megtagadhatja. Az Önkormányzat az átadás-átvételt követően a dokumentációt megvizsgálja, és 15 napon belül közli a Tervezővel az esetleges kifogásait. Kifogás esetén Cél megvalósítója gondoskodik arról, hogy a Tervező a dokumentációt átdolgozza az Önkormányzat által adott útmutatásnak megfelelően.

#### 5.5. Szerzői jogi kérdések:

5.5.1. Önkormányzat tájékoztatja a Cél megvalósítóját, hogy a jelenleg hatályos Szabályozási Tervet a Völgyzugoly Műhely Kft. (2083 Solymár, Bimbó utca 20.) készítette, amelynek alátámasztó munkarészei a Völgyzugoly Műhely Kft. szellemi alkotásnak minősülnek, ezért annak felhasználása csak az alkotó hozzájárulásával lehetséges, amelyet a Cél megvalósítója tudomásul vesz, és vállalja a szerzői jogi hozzájárulás esetleges költségeit, és azokért Önkormányzat helyett a szerzői jog jogosultja felé helyt áll.

5.5.2. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a jelen pontban foglaltak szerinti – a szerzői jogi kérdésekre vonatkozó – rendelkezéseket tartalmazó tervezői szerződést köt a Tervezővel.

5.5.3. Felek rögzítik, hogy a tervdokumentáció a Tervező szellemi alkotása, ily módon a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szjt.) szerinti személyhez fűződő jogok a tervek létrejöttétől kezdve a jelen szerződés megszűnését követően is megilletik.

5.5.4. Nem tartoznak a Szjt. védelme alá a jelen szerződés szerinti településrendezési eljárás során az önkormányzat által esetlegesen megalkotott jogszabályok (Szjt. 1. § (4) bekezdés).

Felek megállapodnak abban, hogy a településrendezési tervek jóváhagyandó munkarészeinek szellemi alkotásnak minősülő részeit – beleértve a településrendezési tervek jóváhagyásra kerülő tervlapjait is – az Önkormányzat bármiféle korlátozás nélkül, határozatlan ideig, bármilyen módon felhasználhatja, így különösen többszörözheti, illetve a felhasználására, átdolgozásra kizárólag a helyi építési szabályzatba történő beemelés céljából másnak engedélyt adhat.

## **VI. FELELŐSSÉGI RENDELKEZÉSEK:**

- 6.1. A Cél Megvalósítója tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat nem vállal felelősséget a jogalkotással vagy a jogalkotás elmaradása miatt felmerült kárért (kártalanítás is csak abban az esetben jár, ha jogszabály kifejezetten ekként rendelkezik). Az Önkormányzat nem kívánja korlátozni a Képviselő-testület jogalkotási szuverenitását azáltal, hogy az elfogadott tanulmányterv (fejlesztési koncepció) és annak megfelelően lefolytatott településrendezési eljárás során a Cél megvalósítója költségén kidolgoztatott (akár az állami főépítész pozitív záró szakmai véleményével is bíró) dokumentáción alapuló településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ, SZT) elfogadására kötelezettséget vállal. Az Önkormányzat kizárólag a településrendezési eljárás meghatározott határidőn belüli megindítására vállal kötelezettséget.
- 6.2. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés szerinti TSZT módosítás, HÉSZ és SZT – bármely okból történő – képviselő-testületi elutasítása, vagy nem a tanulmánytervnek megfelelő elfogadása esetén a Cél megvalósítója, illetve a Tervező az Önkormányzattal szemben semmilyen típusú díj-, illetve költségigény megtérítéssel, kártérítéssel vagy egyéb követeléssel nem él.
- 6.3. A Felek kijelentik, hogy e szerződés végrehajtása során, az Étv. 30. § (1) és (3) bekezdései szerinti, esetlegesen keletkező károkért az Önkormányzat semmiféle kártérítési kötelezettséget nem vállal.
- 6.4. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződéssel meghatározott településrendezési eszköz-módosításnak, az abban előirányzott településfejlesztés, teljes körű végrehajtásának költségeit és a végrehajtás során esetleg felmerülő kártérítési kötelezettségeket (beleértve a VI. pont 6.3. alpontja szerinti kártérítést is) vállalja.

## **VII. TITOKTARTÁSI KÖTELEZETTSÉG:**

- 7.1. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) figyelembevételével tud titoktartási kötelezettséget vállalni, e törvény szerint közérdekű adatnak és közérdekből nyilvános adatnak minősülő adatokra vonatkozóan Önkormányzat titoktartási kötelezettséget nem vállal.
- 7.2. Felek rögzítik, hogy az Infotv. szerint jelen szerződésre vonatkozó adatok közérdekű adatnak minősülnek, ezért Önkormányzatnak lehetővé kell tennie, hogy a kezelésében lévő közérdekű adatot és közérdekből nyilvános adatot - erre irányuló igény alapján - bárki megismerhesse. Egyebekben az üzleti titok megismerésére a Ptk.-ban foglaltak az



irányadóak.

7.3. Felek tudomásul veszik, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (5) bekezdésében foglaltak alapján az Állami Számvevőszék ellenőrizheti az államháztartás alrendszeréből finanszírozott beszerzéseket és az államháztartás alrendszereihez tartozó vagyont érintő szerződéseket a Cél megvalósítójánál, a Cél megvalósítója nevében vagy képviselőjében eljáró természetes - és jogi személynél, valamint azoknál a szerződő feleknél, akik illetve amelyek a szerződés teljesítéséért felelősek, továbbá a szerződés teljesítésében közreműködőknél. Az ilyen jellegű, és más állami szervezet által végzett vizsgálatok során a Felek kötelesek közreműködni, részt venni a helyszíni szemléken, adatokat, bizonylatokat szolgáltatni a kért formában és határidőre.

## VIII. FELMONDÁS:

8.1. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződést a Cél megvalósítója kártalanítási kötelezettség nélkül jogosult felmondani abban az esetben, ha az I. pont és III. 2.1. pont szerinti költségei meghaladják a 4 millió forintot, és emiatt a költségek viselésére nem képes.

8.2. Felek megállapodnak, hogy a 8.1. pontban foglaltak esetén az Önkormányzat kártalanítási igény nélkül jogosult a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó eljárást megszüntetni.

8.3. Bármelyik fél súlyos szerződésszegése esetén, a sérelmet szenvedő fél, azonnali hatállyal írásban, a felmondási indok megjelölésével felmondhatja a szerződést. Felek súlyos kötelezettség-szegésnek minősítik különösen:

a) ha valamelyik fél vállalt feladatait neki felróható okból nem teljesíti és azt a sérelmet szenvedő fél írásbeli felszólítására sem teljesíti, illetve határidős feladatait a kikötött határidőig, vagy ha jogszabály határidőt állapít meg, a jogszabály által meghatározott határidőig neki felróhatóan nem teljesíti;

b) ha valamelyik fél nem tesz eleget fokozott együttműködési kötelezettségének (előzetesen egyeztetett időpontokban nem jelenik meg, a szerződés céljával ellentétesen jár el);

c) ha valamelyik fél a másik félnek szándékosan vagy súlyos gondatlansággal kárt okoz.

8.4. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén az Önkormányzat nem jogosult a III. 2.5. pontban foglalt Szár 09/1 hrsz.-ú ingatlan térítésmentes tulajdonba vételére.

## IX. EGYÉB RENDELKEZÉSEK:

9.1. Felek részéről kijelölt kapcsolattartók (megbízottak):

**Önkormányzat** részéről:

Dr. Berkovics Gergely jegyző

Tel.: 22/591-031

Mobil: 30/640-26-67

E-mail: [jegyzo@saarinfo.t-online.hu](mailto:jegyzo@saarinfo.t-online.hu)

**Cél megvalósítója** részéről:

Fáyköd Péter Attila

Tel: -

Mobil: 30/682-77-12

E-mail: [weribelkft@gmail.com](mailto:weribelkft@gmail.com)

9.2. Jelen szerződés közös megegyezéssel, kizárólag írásban módosítható.

9.3. Felek jelen szerződésből adódó vitás kérdéseiket megkísérlik egyeztetés útján rendezni, amennyiben az egyeztetés 30 napon belül eredményre nem vezet, kikötik - hatáskörtől

függően - a Bicskei Járásbíróság, illetve a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.

- 9.4. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Étv., a Korm. rendelet és egyéb vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- 9.5. Jelen szerződés 4 egymással egyező eredeti példányban készült, melyből 3 példány az Önkormányzatot és 1 példány a Cél megvalósítóját illeti meg. Jelen szerződést felek áttanulmányozást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Szár, 2022. .... hó ... . napján ..... , 2022. .... hó ... napján

.....  
**Szár Községi Önkormányzat**

képviseli: Németh Norbert polgármester

.....  
**WERIBEL Kft**

**Cél megvalósítója**

képviseli: Fáyköd Péter Attila ügyvezető

.....  
**Fáyköd Petra**  
**Cél megvalósítója**