

**Dunaszeg Község Önkormányzatának 1/2020. (I. 30.) rendelete
A településrendezési szerződések megkötésének szabályairól**

Dunaszeg Község Önkormányzatának képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 28. § (1) bekezdésében és 30/A. §-ban foglaltak alapján a következőket rendeli el:

1. §

- (1) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed:
- a) a településrendezési eszközökben rögzített újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő területen megvalósuló közterület-kialakításra, utépítésre vagy közműfejlesztésre,
 - b) a helyi építési szabályzat egyes övezetek részletes szabályozási előírásaiban meghatározott esetre,
 - c) olyan fejlesztő által kezdeményezett fejlesztési célok megvalósítására, mely közterület építését, átalakítását, felújítását, közműkapacitás-növelését igényli,
 - d) a külterületi ingatlan belterületbe vonására, és
 - e) egyes településrendezési eszközök jelentős módosítására irányuló kérelemre.
- (2) Az újonnan beépítésre szánt területek tervlapja a helyi építési szabályzat részét képező belterületi rendezési terv részét képezi, amely tervlap mindenkor hatályos változatát a jelen rendelet függelékként tartalmazza.

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. fejlesztési terület: Az a terület, ahol a fejlesztés a rendezési tervi keretek között a szükséges műszaki infrastruktúra biztosítása mellett megvalósítható.
2. fejlesztő: Adott fejlesztési területen a településrendezési eszközökben rögzített célokat megvalósító tulajdonos vagy a tulajdonos kötelezettségét átvállaló magánszemély, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság.
3. közterület kialakítási terv (a továbbiakban: KKT): a fejlesztési területre készítendő olyan műszaki dokumentáció, amely a rendezési tervben kiszabályozott közterület műszaki infrastruktúra rendszerének kialakítását mutatja be.
4. településrendezési előszerződés (a továbbiakban: TRESZ): az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § szerinti településrendezési szerződés létrejöttét elősegítő dokumentum, mely jogerős hatósági engedélyek megléte nélkül, előzetesen rögzíti és biztosítja az adott településfejlesztéssel összefüggő beruházás főbb jogi, pénzügyi, időbeli és műszaki paramétereit, a kötelezettségvállalásokat, előkészítve a településrendezési szerződés későbbi időpontban történő megkötésének sarkalatos feltételeit.
5. településrendezési szerződés (a továbbiakban: TRSZ): olyan közigazgatási hatósági szerződés, mely a településfejlesztési célok megvalósítása érdekében vállalt kötelezettségeket, műszaki, jogi feltételeket és biztosítékokat rögzíti.

3. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó esetekben a településrendezési eszközökben rögzített cél megvalósítása a fejlesztőt terheli.
- (2) A fejlesztő kötelezettségvállalásait az 5. §-ban vagy 6. §-ban szabályozott szerződésben szükséges rögzíteni.
- (3) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során – az összevont telepítési eljárást kivéve – az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 18. § (1) bekezdés eb) és ec) pontjainak vizsgálata esetén elsődlegesen az alábbi bizonyítási eszközök fogadhatók el:
 - a) TRESZ,
 - b) TRSZ,
 - c) az állam vagy az önkormányzat kötelezettségvállalása, vagy
 - d) magántulajdonban maradó út esetén az út tulajdonosának nyilatkozata arról, hogy az utat és a hozzá kapcsolódó közművet az épület használatbavételéig kiépíti és forgalomba helyezi.
- (4) Az építésügyi hatósági használatbavételi engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás során a Korm. rendelet 40. § (3) bekezdés és 54. § (6) bekezdés b) pontjában meghatározott rendeltetésszerű használathoz szükséges közműellátás és közlekedési hálózathoz való csatlakozás vizsgálata esetén elsődlegesen az alábbi bizonyítási eszközök fogadhatók el:
 - a) közműellátás vizsgálata esetén, amennyiben a közmű
 - aa) nem önkormányzati tulajdonban van, közműnyilatkozat, vagy
 - ab) az önkormányzat tulajdonában van vagy tulajdonába kerül, a polgármester tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozata, valamint
 - b) közlekedési hálózathoz való csatlakozás vizsgálata esetén, amennyiben az út
 - ba) önkormányzat tulajdonában van vagy tulajdonába kerül, a polgármester hozzájáruló nyilatkozata, vagy ideiglenes illetve végleges forgalomba helyezési engedély, vagy
 - bb) magántulajdonban marad, ideiglenes vagy végleges forgalomba helyezési engedély.

4. §

- (1) Az 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja esetén a TRSZ megkötését megelőzően a fejlesztő KKT-t készít az önkormányzat jóváhagyásával lehatárolt tervezési területre. A KKT készítése alól a Képviselő-testület felmentést adhat különösen akkor, ha
 - a) a már meglévő, kiépített közterület nem igényel további infrastruktúra-fejlesztést,
 - b) a közterület kiépítése, fejlesztése folyamatban van,
 - c) közforgalom számára megnyitott magánút érintett, vagy
 - d) a fejlesztő az adott településrész területén megvalósítandó közérdekű kötelezettséget vállal.
- (2) A KKT jóváhagyásra benyújtandó az Önkormányzathoz. A KKT jóváhagyása tárgyában a Képviselő-testület dönt.
- (3) A jóváhagyott KKT az Étv. 30/A. (3) bekezdésében írt tanulmányterv részeként felhasználható. A KKT részeként a külön jogszabályokban meghatározott engedélyezési tervek is benyújthatók.
- (4) A KKT-t elkészítése a fejlesztő kötelezettsége, amelynek során a fejlesztő köteles a tartalomnak megfelelő tervezési jogosultságú szaktervezőket e munkába bevonni. A KKT-t az 1. sz. mellékletnek megfelelő tartalommal, és eljárásrendben kell elkészíteni.

- (5) Az Önkormányzat egyetértése szükséges a jóváhagyott KKT alapján készített szakági terv engedélyezésre történő benyújtásához. Az e bekezdés szerinti egyetértés tárgyában a polgármester dönt.
- (6) A fejlesztő a jóváhagyott KKT birtokában terjesztheti elő a TRSZ megkötésére irányuló kérelmét az Önkormányzatnál. Valamennyi, fejlesztő nevére szóló szakági engedélyterv a jóváhagyott KKT-val egyező műszaki tartalommal és az Önkormányzat előzetes írásbeli egyetértésével nyújtható be engedélyezésre. Az írásbeli egyetértés kinyilvánítása tárgyában a Képviselő-testület dönt.
- (7) A KKT-ben rögzített műszaki tartalom érvényességi ideje addig tart, amíg a területre vonatkozó településrendezési eszközök változatlanok.

5. §

- (1) A TRESZ-ben a szerződés előszerződési jellegére tekintettel a fejlesztő és az Önkormányzat vállalja, hogy egymással legkésőbb az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges építésügyi hatóság engedélyének megszerzéséig végleges településrendezési szerződést (TRSZ) kötnek.
- (2) TRESZ megkötése szükséges az alábbi esetekben:
 - a) belterületbe vonás esetén,
 - b) ha településrendezési eszköz módosítása szükséges egy olyan településfejlesztési cél fejlesztő általi megvalósítása érdekében, ahol a fejlesztés nagyságrendje, a fejlesztés településszerkezetre gyakorolt hatása vagy az érintett ingatlanok a fejlesztés hatása általi felértékelődése indokoltá teszi, vagy
 - c) ha a településfejlesztési cél fejlesztő általi megvalósítására és a TRSZ megkötésére kizárólag településrendezési eszköz módosítását követően kerülhet sor.
- (3) A TRESZ alapdokumentuma a (2) bekezdés b) és c) pont esetén a fejlesztés megalapozottságát rögzítő, fejlesztő által elkészített tanulmányterv.
- (4) A TRESZ megkötésének nem feltétele a jóváhagyott KKT.
- (5) A településrendezési eszközökben rögzített cél megvalósításával összefüggő használatbavételi engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás során szükségessé váló feladatok és kötelezettségek teljesítésére csak TRSZ alapján kerülhet sor. TRESZ alapján a fejlesztő csak abban az esetben kezdeményezhet használatbavételi engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárást, ha a TRESZ-ben a felek erről megállapodtak.
- (6) A fejlesztési céllal összefüggésben nem adható ki tulajdonosi hozzájárulás a TRSZ megkötését megelőzően. A fejlesztő a tulajdonosi hozzájárulás kiadásának feltételeiről a TRESZ-ben az Önkormányzattal megállapodhat.

6. §

- (1) A fejlesztő a jóváhagyott KKT birtokában terjesztheti elő a TRSZ megkötésére irányuló kérelmét az önkormányzatnál a 2. sz. mellékletben foglalt tartalmi előírásokkal.
- (2) TRSZ megkötése szükséges az 1. § (1) bekezdésben szabályozott esetekben, kivéve ha az 5. § (2) bekezdése szerint TRESZ megkötésére kerül sor.

- (3) A TRSZ-ben a Fejlesztő által vállalt, és a fejlesztési területen létrehozott létesítmény és építmény rendeltetésszerű használatához szükséges hatósági döntésekben feltételként elő nem írt kötelezettség biztosítására a Fejlesztő megfelelő garanciát köteles nyújtani.
- (4) Amennyiben a Képviselő-testület álláspontja szerint a fejlesztés nincs összhangban az Önkormányzat településfejlesztési stratégiájával, településrendezési célokkal, vagy a településképpel, az Önkormányzat a szerződést nem köteles megkötni.
- (5) Amennyiben í TRSZ a Fejlesztőnek felróható okból nem jön létre, és az Önkormányzatnak a fejlesztési terület beépítése kapcsán költségviselőként infrastrukturális beruházásokat kell megvalósítania, a beruházás teljes költségét az Étv. 28. § (2) bekezdése alapján, önkormányzati hatósági határozatban az érintett ingatlanok tulajdonosaira kell hárítani.

7. §

- (1) A szabályozási tervben rögzített településfejlesztési cél megvalósítása előtt a függelékben szereplő újonnan beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területeken, illetve külterületi ingatlan belterületbe vonása előtt a szükséges kiszolgáló intézmények és infrastruktúra-fejlesztések kialakításához a fejlesztőnek hozzá kell járulnia.
- (2) A fejlesztő az (1) bekezdés szerinti hozzájárulást a TRSZ-ben meghatározott mértékben köteles megfizetni az Önkormányzat részére.

8. §

Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.
- (2) A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Dunaszeg Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól szóló 1/2015. (II. 2.) számú rendelete.


Babos Attila
polgármester




dr. Antal Péter
jegyző

A rendelet a mai napon kihirdetésre került:
Dunaszeg, 2020. január 30.




dr. Antal Péter
jegyző

1. sz. melléklet

Dunaszeg Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2020. (I. 30.) önkormányzati rendeletéhez

KKT tartalmi előírásai és eljárásrend

1. A külterületi KKT tervlapjainak léptéke 1:1000 – 1:250-ig változhat, a belterületi KKT legalább 1:500 léptékű.
2. A KKT tervlapjai az alábbi szakági terveket és dokumentumokat kell, hogy tartalmazzák:
 - a) geodéziai felmérés: legalább a földmérési alaptérképnek megfelelő tartalommal, a szintkottázás szükség szerinti besűrítésével;
 - b) útépitési helyszínrajz: az útépitési tervnek legalább a meglévő kiépített hálózatig kell terjednie. Az útépitési terven jelölni kell a teljes telektömb beépítésének terveit, valamint a létesítendő kapubejárók helyét, továbbá a járdató tervezett szintjét is. Ha a csapadékvíz-elvezetés nem zárt csatornahálózattal történik, akkor annak megoldását is legalább itt be kell mutatni, ügyelve a telekbejáratokra is. Az akadálymentes közlekedés jogszabályban előírt feltételeit biztosítani kell;
 - c) hossz-szelvény(ek) és minta-kereszt-szelvény(ek) jogszabályban előírt részletességgel;
 - d) csapadékvíz elvezetés: a felszíni csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (0,5 ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A felszíni csapadékvíz elvezető rendszerek méretezése során hidrológiai, hidraulikai számításokkal kell igazolni a tervezett rendszer működésének alkalmasságát. A rendszert „csapadékvíz elvezetési koncepcióval” rendelkező területeken az abban előírtaknak megfelelően kell megtervezni és megvalósítani (nyílt vagy zárt);
 - e) közműépítési helyszínrajz: a szorosan vett tervezési területen túl a tervnek legalább a meglévő hálózatok csatlakozási pontjáig; befogadó vagy táppontig kell terjednie. A tervnek tartalmaznia kell legalább a villamos energia ellátás, a közvilágítás, a zöldfelület kialakítás, a vízellátás és a csatornázás megoldását, valamint – amennyiben a tervezési területen arra lehetőség van – a gázellátás, telefon és kábelhálózat megoldását is;
 - f) műszaki leírás: Ismertetni a műszaki infrastruktúrára (közművek, utak és egyéb műtárgyak) vonatkozó, a tervlapokat kiegészítő információkat, valamint az alkalmazott műszaki megoldásokat alátámasztó számításokat és indokolásokat;
 - g) költségbecslés (szakági tervező által készített);
 - h) egyeztetési jegyzőkönyvek: a leendő út- és a zöldfelületek kezelőivel, valamint a közmű-üzemeltetőkkel folytatott egyeztetésekről. (A dokumentumnak igazolni kell, hogy a tervi munkarész bemutatásra került, azzal az érintett szolgáltató, kezelő egyetértett, a tervezési területen kívüli hálózatfejlesztési igény felmerül-e.) és
 - i) tervezői nyilatkozat: a rendezési tervnek való megfeleléséről és jogszabályoknak való megfeleléséről.
3. A KKT-t a polgármesteri hivatal illetékes szervezeti egységénél 8 példányban, tartalomjegyzékkel ellátva kell jóváhagyásra leadni. A dokumentációt elektronikusan is be kell nyújtani.
4. A benyújtást követően az önkormányzat formai vagy tartalmi hiányosság esetén a hiányzó munkarészek pótlására, tervek átdolgozására hívja fel a fejlesztőt.
5. A polgármesteri hivatal illetékes szervezeti egységei részvételével egyeztető tárgyalást tart. Az egyeztető tárgyaláson elhangzott megállapítások, javaslatok alapján a terv kiegészítését kell kérni a fejlesztőtől.
6. A KKT kizárólag egyeztetést követően nyújtható be jóváhagyásra.

2. sz. melléklet

Dunaszeg Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2020. (I. 30.) önkormányzati rendeletéhez

TRSZ tartalmi előírásai és eljárásrend

1. A TRSZ szerkezeti tagozódása, kötelező tartalmi elemei:
 - a) A szerződés tárgya
 - b) A fejlesztési terület
 - c) A településrendezés tartalma
 - d) Általános rendelkezések
 - e) Műszaki tartalom
 - f) Az infrastrukturális létesítmények átadása
 - g) Az infrastrukturális létesítmények építésével kapcsolatos követelmények
 - h) Biztosíték és
 - i) szükség szerinti egyéb rendelkezések

2. A TRSZ mellékletei:
 - a) A jóváhagyott tanulmányterv vagy KKT,
 - b) A fejlesztési terület településrendezési eszközök szerint vett lehatárolása, helyszínrajz, és kialakítása (jogerős telekalakítási engedély),
 - c) A engedélyezett jogerős és érvényes hatósági határozatok, és hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentáció(k),
 - d) Közműszolgáltatók, érintett útkezelők, a területen közösségi szolgáltatást végző szervezetek nyilatkozatai a közművek kiépítésének lehetőségeiről, megvalósítási feltételeiről és módjáról, valamint a kiépítendő közterület járműhasználhatósági, telekmegközelíthetőségi szempontjait illetően, és
 - e) Meghatalmazások

3. A TRSZ tárgyának megvalósulását követően az alábbi dokumentumokat kell szükség szerint mellékelni, és az elkészült létesítmények műszaki átadás-átvételi eljárása előtt 4 példányban leadni a polgármesteri hivatal illetékes szervezeti egységénél.
 - a) megvalósulási dokumentáció a Fejlesztő, a kivitelező és a műszaki ellenőr által aláírva (nyomtatott és elektronikus (dwg/pdf) formában)
 - b) jogerős vízjogi létesítési engedély
 - c) jogerős vízjogi üzemeltetési engedély
 - d) jogerős útépitési engedély
 - e) műszaki átadási jegyzőkönyv
 - f) üzembehelyezési jegyzőkönyv
 - g) kivitelezői nyilatkozat
 - h) műszaki ellenőri nyilatkozat
 - i) tervezői nyilatkozat
 - j) ivóvízvezeték nyomáspróba és vízvizsgálati jegyzőkönyv
 - k) szennyvíz csatorna víztartási próba jegyzőkönyv
 - l) talaj tömörségi vizsgálati jegyzőkönyv
 - m) minőségi tanúsítványok
 - n) igazolás „Előközművesítési keret” befizetéséről

