

**Vámosszabadi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
6/2018. (IV.13.) önkormányzati rendelete
a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási
terv készítésének rendjéről**

Vámosszabadi Község Önkormányzata Képviselő-testületének Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 143. § (4) bekezdés d) pontjában kapott felhatalmazás alapján a 2011. évi CLXXXIX. törvény 8. § (1) bekezdés b) pontjában és a (2) bekezdésben, valamint az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva 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, útépítésre vagy közműfejlesztésre,

b) a helyi építési szabályzat egyes övezetek részletes szabályozási előírásaiban meghatározott esetben,

c) olyan fejlesztő által kezdeményezett fejlesztési célok megvalósítására, mely közterület építését, átalakítását, felújítását (kivéve a közterületi gyalogos és személygépjármű behajtó és magáningatlan előtti vízelvezető árok egyszerűsített átalakítást és a parkolásról szóló 5/2018. (IV.13.) önkormányzati rendelet alapján megkötött parkolóhely megváltási megállapodás), közműkapacitás-növelését igényli,

d) a külterületi ingatlan belterületbe vonására, és

e) egyes településrendezési eszközök jelentős módosítására irányuló kérelemre.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az Önkormányzat tulajdonában vagy résztulajdonában álló ingatlanhoz kapcsolódó fejlesztésre/beruházásra, az Önkormányzat által „gesztorként” lefolytatandó beruházásokra/fejlesztésekre (saját beruházás), valamint a rendelet hatályba lépését megelőzően indult eljárásokra.

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 polgári jogi megállapodás, 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. 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 fogadhatóak el:

a) TRESZ,

b) TRSZ,

c) az állam vagy az önkormányzat kötelezettségvállalása,

d) a 6. § (5) bekezdése szerinti nyilatkozat, vagy

e) 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 rendeltetészerű használatához szükséges közműellátás és közlekedési hálózathoz való csatlakozás vizsgálata esetén elsődlegesen az alábbi bizonyítási eszközök fogadhatóak 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 polgármester 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 községrész területén megvalósítandó közérdekű kötelezettséget vállal.

(2) A KKT jóváhagyásra benyújtandó az önkormányzathoz.

(3) A jóváhagyott KKT az Étv. 30/A. (3) bekezdésében írt tanulmányterv részeként felhasználható. A KKT részeként a külön jogszabályokban meghatározott engedélyezési tervek is benyújthatóak.

(4) KKT-t a fejlesztő készít, a tartalomnak megfelelő tervezési jogosultságú szaktervezők bevonásával az 1. sz. mellékletnek megfelelő tartalommal, és eljárásrendben, a szükséges egyeztetések után.

(5) Az Önkormányzat egyetértése szükséges a jóváhagyott KKT alapján készített szakági terv engedélyezésre történő benyújtásához.

(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.

(7) A KKT-ben rögzített műszaki tartalom érvényességi ideje addig tart, amíg a területre vonatkozó településrendezési eszközök változatlanok.

5. §

(1) A TRSZ-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) a településrendezési eszköz módosítása szükséges egy olyan településfejlesztési cél fejlesztő általi megvalósításához, ahol a fejlesztés nagyságrendje, helyzete, településszerkezetre gyakorolt hatása vagy az érintett ingatlan felértékelődése indokoltá teszi, vagy

c) a településfejlesztési cél mindenkorai 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 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, az ehhez szükséges feltételeket a TRESZ-ben rögzíteni szükséges.

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 rögzített és a fejlesztő által létrehozott közterületeket, közműveket, valamint egyéb műtárgyakat a fejlesztő külön megállapodás alapján térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába adja. A felmerülő közteher-fizetési kötelezettség minden esetben a fejlesztőt terheli.

(4) A TRSZ-ben a Fejlesztő által vállalt, és a fejlesztési területen létrehozott létesítmény és építmény rendeltetésszerű használatához szükséges hatósági határozatban a használatba vétel, üzembe helyezés, stb. feltételül elő nem írt kötelezettség biztosítására a Fejlesztő megfelelő garanciát köteles nyújtani.

(5) A TRSZ és TRESZ megkötésének kötelezettsége alól a polgármester felmentést adhat különösen akkor, ha a fejlesztési területen lévő műszaki infrastruktúra alkalmas arra, hogy biztosítsa az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát.

(6) Amennyiben a megbízott építész javaslata alapján a fejlesztés nincs összhangban az önkormányzat községfejlesztési stratégiájával, községrendezési célokkal, vagy a községképpel, az önkormányzat a szerződést nem köteles megkötni. A fejlesztésnek összhangban kell állnia a településkép védelméről szóló önkormányzati rendlettel.


(7) Amennyiben 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. §

Ez a rendelet 2018. június 1. napján lép hatályba és rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult ügyekre kell alkalmazni.



Ambrus Gellért
polgármester




Kató Mária
jegyző

Záradék:

Kihirdetve: Vámoszabadi, 2018. árpilis 13.


Kató Mária
jegyző