

# Győrújfalú Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

## 16/2017. (X. 26.) önkormányzati rendelete

### a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről

Győrújfalú Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 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 vízelveztő árok egyszerűsített átalakítást és a parkolásról szóló 15/2017. (X. 26.) 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 rendeltetésszerű használathoz 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 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) 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 alapidokumentuma 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.

(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 a kihirdetést követő napon lép hatályba és rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult ügyekre kell alkalmazni.

  
**Nagy Imre Attila**  
polgármester



  
**Kató Mária**  
jegyző



**Záradék:**

**Kihirdetve: Győrújfalú, 2017. október 26-án.**

  
**Kató Mária**  
jegyző

## **1. sz. melléklet**

### **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: Ismerteti 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**

### **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 jkv.
- f) üzembehelyezési jkv.
- g) kivitelezői nyilatkozat
- h) műszaki ellenőri nyilatkozat
- i) tervezői nyilatkozat
- j) ivóvízvezeték nyomáspróba és vízvizsgálati jkv.
- k) szennyvíz csatorna víztartási próba jkv.
- l) talaj tömörségi vizsgálati jkv.
- m) minőségi tanúsítványok
- n) igazolás „Előközművesítési keret“ befizetéséről és
- o) az aktiváláshoz szükséges nyomtatványok kitöltve helyrajzi számonként elkülönítve („Adatszolgáltatás vagyoni elszámoláshoz“ és „Eszköznyilvántartó lap“)