

## Előterjesztés

Üröm településrendezési szabályozás módosításának megindításáról

### Tisztelt Képviselő-testület!

Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testülete 78/2023 (IX.27.) Kt. sz. határozatával döntött a településrendezési szabályozás módosításáról.

Az eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályai szerint kell lefolytatni az E-TÉR internetes felületen.

A lakossági kérelmezőkkel a településfejlesztési célok megvalósítása érdekében településrendezési szerződést kell kötni, melyhez a tervezeteket mellékeljük.

#### A módosítások

- > a lakossági kérelmek (pl. a Rókahegyi út melletti terület újra szabályozása, útszabályozás módosítása a Tücsök utcában) és
- > a szakmai okok (pl. vízelöntések, az OTÉK új tanyaszabályozási előírásai) miatt szükségesek.

#### A módosítások érintik

- > a helyi építési szabályzatot és mellékletét a szabályozási tervet (pl. helyi víztározók előírása, Rókahegyi úti fent említett átszabása, tanyakijelölések) és
- > a településképi rendeletet (lapostető engedélyezése a Völgypark (Völgyliget II.) egy részén, épületgépészeti berendezések – hőszivattyú, medencéhez tartozó vízgépészet, klímaberendezés – elhelyezésének meghatározása)

A településrendezési szerződésben a fejlesztési célok megvalósítási költségét az alábbiak szerint javaslom meghatározni:

- a Rókahegyi út mentén a Vt-4 és Lke-1 övezetbe sorolt területek újraszabályozásáról szóló szerződés összege: 12.000.000.- Ft  
(melyből a tervezés költsége: 3.000.000.-Ft + Áfa)
- a 0100/73 hrsz-ú ingatlan esetében tanya létesítéséről szóló szerződés összege: 5.000.000.- Ft  
(melyből a tervezés költsége: 1.000.000.- Ft + Áfa)
- Völgyliget 2. lakóparkban a 3561 és 3565 hrsz-ú ingatlanokon lapostetős épület kialakításáról szóló szerződés összege: 900.000.- Ft  
(melyből a tervezés, rendelet módosítás költsége: 600.000.- Ft + Áfa)

Kérem a képviselő-testületet, hogy döntsön az előterjesztésről.

Üröm, 2023. 12. 11.

Laboda Gábor  
polgármester sk.

## HATÁROZATI JAVASLAT

***Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testülete... szavazattal úgy határozott, hogy:***

- 1.) Üröm településrendezési szabályozás módosításának megindításáról szóló előterjesztést megismerte.
- 2.) Egyetért azzal, hogy a módosítást le kell folytatni a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályai szerint, az E-TÉR internetes felületen, a 12/2022. (X.26.) számú önkormányzati rendeletben szabályozott helyi partnerségi egyeztetés tájékoztatási és javaslatkérési fázisainak (2. § a) pont) figyelembevételével.
- 3.) Egyetért azzal, hogy a lakossági kérelmezőkkel településrendezési szerződést kell kötni, az alábbiak szerint:
  - a Rókahegyi út mentén a Vt-4 és Lke-1 övezetbe sorolt területek újraszabályozásáról szóló szerződés összege: 12.000.000.- Ft  
(melyből a tervezés költsége: 3.000.000.-Ft + Áfa)
  - a 0100/73 hrsz-ú ingatlan esetében tanya létesítéséről szóló szerződés összege: 5.000.000.- Ft  
(melyből a tervezés költsége: 1.000.000.- Ft + Áfa)
  - Völgyliget 2. lakóparkban a 3561 és 3565 hrsz-ú ingatlanokon lapostetős épület kialakításáról szóló szerződés összege: 900.000.- Ft  
(melyből a tervezés, rendelet módosítás költsége: 600.000.- Ft + Áfa)
- 4.) Elfogadja, hogy a módosítások érintik a Helyi Építési Szabályzatot, a Szabályozási Tervet, valamint a településképi rendeletet.
- 5.) Felhatalmazza polgármestert a településrendezési szerződések megkötésére.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Polgármester

## Településrendezési szerződés – Völgyliget 2.

mely létrejött egyrészről

**Üröm Község Önkormányzat** (2096 Üröm, Iskola u. 10, adószáma: 15390280-2-13, KSH száma: 15390280-7511-321-13, képviseli: Laboda Gábor polgármester)

mint **Önkormányzat**

másrészről

Kalcsu Marcell (2096 Üröm, Kakukkfű utca 4/b adóazonosító jele: ....., bankszámlaszáma: .....)

az Üröm 3561 és 3565 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa

mint **Tulajdonos**

között az alábbiak szerint:

1.)

Felek előljáróban megállapítják a következőket.

a.)

Tulajdonos kérelmezte, hogy az Önkormányzat településrendezési szabályozása (helyi építési szabályzata – továbbiakban: HÉSZ és településképi rendelete - továbbiakban: TKR) módosításával tegye lehetővé, hogy a 3561 és 3565 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó sávban lapostetős épületeket lehessen létesíteni (továbbiakban: településfejlesztési cél).

b.)

Tulajdonos és Önkormányzat a településfejlesztési célok megvalósítása érdekében az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A § (1) szerint településrendezési szerződést köt.

c.)

A TKR és HÉSZ módosítására vonatkozik a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Kr.)

2.)

**Az Önkormányzat kötelezettségei.**

a.)

A Kr. szerinti tartalommal és eljárási renddel az Önkormányzat elindítja és lebonyolítja a TKR módosítást, amennyiben a szerződés .....-ig aláírásra, a vállalt költség .....-ig befizetésre kerül.

b.)

A véleményezési eljárásban kapott észrevételeknek megfelelően a TKR és a HÉSZ módosító rendeletét a Képviselő-testület elfogadja.

c.)

Az eljárás valamennyi szakaszában a Kr-ben előírt döntéseket a Képviselő-testület meghozza.

d.)

Az eljárást 2024. június 1-ig az Önkormányzat lezárja.

e.)

Szerződő felek a véleményezési eljárás során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel, a tervben végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről egyeztetnek, szükség esetén a szerződést írásban módosítják.

3.)

**A Tulajdonos kötelezettségei.**

a.)

Tulajdonos az önkormányzati célok megvalósítási költségét – ..... - Ft-ot - a szerződés aláírását követően .....-ig az Önkormányzat OTP Bank NyRt-nél vezetett 11742001-15390280 számú számlájára átutalja. A költség Önkormányzat számlájára való beérkezése feltétele jelen szerződés életbe lépésének.

**6.) Egyéb kikötések**

a.)

Jelen szerződének nem tárgya semely, a kérelem tárgyán kívüli változtatás, eljárás.

b.)

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jogszabályon alapuló kifogás a fejlesztési célt megghiúsíthatja.

c.)

Papíralapú dokumentálás a szerződés keretében nem történik, az önköltség elszámolással rendelhető.

Felek a jelen megállapodást áttanulmányozták, közösen értelmezték, majd azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyva aláírták.

Kalcsu Marcell

Üröm Község Önkormányzat  
képviselőjében

**Tulajdonosok**

**Laboda Gábor**  
polgármester

Üröm, .....

Üröm, .....

## Településrendezési szerződés – hrsz 0100/73

mely létrejött egyrészről

**Üröm Község Önkormányzat** (2096 Üröm, Iskola u. 10, adószáma: 15390280-2-13, KSH száma: 15390280-7511-321-13, képviseli: Laboda Gábor polgármester)

mint **Önkormányzat**

másrészről

Molnár Gergely (1014 Budapest, Nádor utca 4, adóazonosító jele: ....., bankszámlaszáma: .....) és

Molnár Balázs András (2120 Dunakeszi, Kikelet utca 8, adóazonosító jele: ....., bankszámlaszáma: .....) az Üröm 0100/73 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai

mint **Tulajdonos**

között az alábbiak szerint:

1.)

Felek előjáróban megállapítják a következőket.

a.)

Tulajdonos kérelmezte, hogy az Önkormányzat településrendezési eszközei (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, szabályozási terv - továbbiakban: TRE) módosításával tegye lehetővé, hogy a 0100/73 hrsz-ú mezőgazdasági, szántó művelési ágú, 8072 m<sup>2</sup> területű ingatlanon az OTÉK szabályai szerint tanyát létesíthessenek (továbbiakban: településfejlesztési cél).

b.)

Tulajdonos és Önkormányzat a településfejlesztési célok megvalósítása érdekében az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A § (1) szerint* településrendezési szerződést köt.

c.)

A TRE módosítására vonatkozik a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Kr.) és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (SKVr.)*

2.)

**Az Önkormányzat kötelezettségei.**

a.)

A Kr. szerinti tartalommal és eljárási renddel az Önkormányzat elindítja és lebonyolítja a TRE módosítást, amennyiben a szerződés .....-ig aláírásra, a vállalt költség .....ig befizetésre kerül.

b.)

A véleményezési eljárásban kapott észrevételeknek megfelelően a HÉSZ módosító rendeletét a Képviselő-testület elfogadja.

c.)

Az eljárás valamennyi szakaszában a Kr-ben előírt döntéseket a Képviselő-testület meghozza.

d.)

Az eljárást 2024. június 1.-ig az Önkormányzat lezárja.

e.)

Szerződő felek a véleményezési eljárás során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel, a tervben végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről egyeztetnek, szükség esetén a szerződést írásban módosítják.

f.)

Amennyiben a tárgyi terület tanyaterületbe való átsorolása a véleményezési eljárás során kapott jogszabályon alapuló észrevétel miatt meghiúsul Önkormányzat a vállalt költség 80 %-át Tulajdonos részére visszatéríti.

3.)

### **A Tulajdonos kötelezettségei.**

a.)

Tulajdonos az önkormányzati célok megvalósítási költségét – ....., - Ft-ot - a szerződés aláírását követően .....-ig az Önkormányzat OTP Bank NyRt-nél vezetett 11742001-15390280 számú számlájára átutalja. A költség Önkormányzat számlájára való beérkezése feltétele jelen szerződés életbe lépésének.

b.)

Tulajdonosok együtt és külön külön is vállalják a szerződésből a tulajdonosokra háruló kötelezettségeket.

c.)

Tulajdonos a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja szerinti beépítési tervet .dwg formátumban, a közművesítési, közlekedési kiszolgálás javaslatát 2024. 01. 31-ig szolgáltatja.

### **6.) Egyéb kikötések**

a.)

Jelen szerződésnek nem tárgya semely, a TRE módosításon kívüli (pl. földhivatali) eljárás.

b.)

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jogszabályon alapuló kifogás a fejlesztési célt megghiúsíthatja.

c.)

Papíralapú dokumentálás a szerződés keretében nem történik, az önköltség elszámolással rendelhető.

Felek a jelen megállapodást áttanulmányozták, közösen értelmezték, majd azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyva aláírták.

Molnár Gergely  
Molnár Balázs András

Üröm Község Önkormányzat  
képviselőjében

**Tulajdonosok**

**Laboda Gábor**  
polgármester

Üröm, .....

Üröm, .....

# Településrendezési szerződés - Rókahegy

mely létrejött egyrészről

**Üröm Község Önkormányzat** (2096 Üröm, Iskola u. 10, adószáma: 15390280-2-13, KSH száma: 15390280-7511-321-13, képviseli: Laboda Gábor polgármester)

**mint Önkormányzat**

másrészről

Balassa Gábor (címe: 2096 Üröm, Kormorán utca 22, adóazonosító jele: ....., bankszámlaszáma: .....) és

Storm-Trade Kft. (címe: 1153 Budapest, Illyés Gyula utca 7, adószáma: ....., bankszámlaszáma: ....)

az Üröm 1000/31 és 1000/13 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai

**mint Tulajdonos**

között az alábbiak szerint:

1.)

Felek előljáróban megállapítják a következőket.

a.)

Tulajdonos kérelmezte, hogy az Önkormányzat településrendezési eszközei (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, szabályozási terv - továbbiakban: TRE) módosításával tegye lehetővé az Üröm Község Szabályozási Tervén Vt-4 és Lke-1 építési övezetbe sorolt terület újra-szabályozását úgy, hogy a mellékelt 107-2/2023 munkaszámú változási vázrajz szerinti 999/7, 999/8, 999/9, 999/10, 999/11, 999/12, 999/13 hrsz-ú, összesen 7428 m<sup>2</sup> területű lakótelek csoport a hatályos Lke-1 építési övezet előírásai szerint beépíthető legyen (továbbiakban: településfejlesztési cél).

b.)

A tervezett építési övezet előírásai: legkisebb kialakítható telek: 700m<sup>2</sup>, beépítési mód: szabadonálló, legnagyobb beépítettség: 30%, legnagyobb épületmagasság: 5,5m, legkisebb zöldfelület: 50%, 900m<sup>2</sup> telekméret alatt 1 lakás, 900m<sup>2</sup> telekmérettől kezdve 2 lakás építhető telkenként egy épületben, a lakóépületen kívül más épület nem építhető, gk. forgalmat vonzó funkció a lakáson kívül nem létesíthető. A „geotechnikai szempontból veszélyes környezet” valamennyi telekre érvényes lesz.

c.)

A Vt-4 építési övezet fennmaradó (a fent részletezett területbe nem tartozó) területét úgy kell szabályozni, hogy az építési jogai változatlanok maradjanak.

d.)

Tulajdonos és Önkormányzat a településfejlesztési célok megvalósítása érdekében az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A § (1) szerint* településrendezési szerződést köt.

e.)

A TRE módosítására vonatkozik a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Kr.) és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (SKVr.)*

## **2.)**

### **Az Önkormányzat kötelezettségei.**

#### **a.)**

A Kr. szerinti tartalommal és eljárási renddel az Önkormányzat elindítja és lebonyolítja a TRE módosítást, amennyiben a szerződés .....-ig aláírásra, a vállalt költség .....-ig befizetésre kerül.

#### **b.)**

A véleményezési eljárásban kapott észrevételeknek megfelelően a HÉSZ módosító rendeletét a Képviselő-testület elfogadja.

#### **c.)**

Az eljárás valamennyi szakaszában a Kr-ben előírt döntéseket a Képviselő-testület meghozza.

#### **d.)**

Az eljárást 2024. június 1-ig az Önkormányzat lezárja.

#### **e.)**

Szerződő felek a véleményezési eljárás során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel, a tervben végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről egyeztetnek, szükség esetén a szerződést írásban módosítják.

#### **f.)**

Amennyiben a tárgyi terület Lke-1 építési övezetbe való átsorolása a véleményezési eljárás során kapott jogszabályon alapuló észrevétel miatt meghiúsul Önkormányzat a vállalt költség 80 %-át Tulajdonos részére visszatéríti.

## **3.)**

### **A Tulajdonos kötelezettségei.**

#### **a.)**

Tulajdonos az önkormányzati célok megvalósítási költségét – ..... - Ft-ot - a szerződés aláírását követően, .....-ig az Önkormányzat OTP Bank NyRt-nél vezetett 11742001-15390280 számú számlájára átutalja. A költség Önkormányzat számlájára való beérkezése feltétele jelen szerződés életbe lépésének.

#### **b.)**

Tulajdonosok együtt és külön külön is vállalják a szerződésből a tulajdonosokra háruló kötelezettségeket.

#### **c.)**

Tulajdonos a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja szerinti beépítési tervet .dwg formátumban, a közművesítési, közlekedési kiszolgálás javaslatát 2024. 01. 31-ig szolgáltatja.

## **6.) Egyéb kikötések**

#### **a.)**

Jelen szerződének nem tárgya semely, a TRE módosításon kívüli (pl. földhivatali) eljárás.

#### **b.)**

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jogszabályon alapuló kifogás a fejlesztési célt meghiúsíthatja.

#### **c.)**

Papíralapú dokumentálás a szerződés keretében nem történik, az önköltség elszámolással rendelhető.



Felek a jelen megállapodást áttanulmányozták, közösen értelmezték, majd azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyva aláírták.

Üröm Község Önkormányzat  
képviselésében

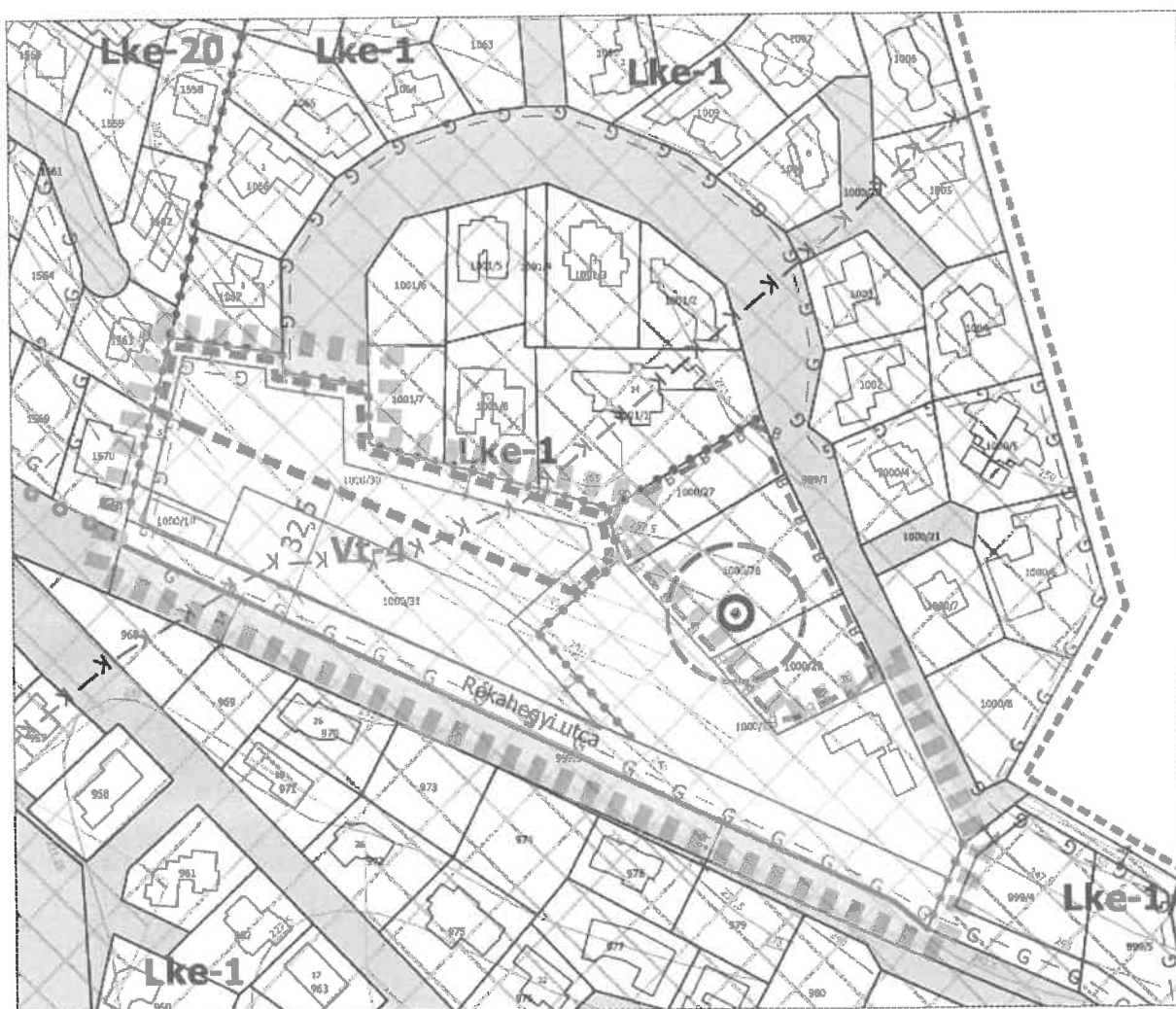
**Tulajdonosok**

**Laboda Gábor**  
polgármester

Üröm, .....

Üröm, .....

1. Melléklet – a hatályos szabályozási terv részlete az újra-szabályozandó területtel



2. Melléklet – a 107-2/2023 munkaszámú telekalakítási helyszínrajz

