

**Előterjesztést készítette:** Márton Zsuzsa műszaki ügyintéző  
**Előterjesztő:** Völgyes József polgármester  
**Melléklet:** 1.sz: településrendezési szerződés, 2. sz: térképszelvény  
**Elfogadása:** egyszerű többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó		<i>Márton Zsuzsa</i>
Közreadás		<i>Yeu ke</i>
Polgármester		<i>[Signature]</i>
Jegyző		<i>[Signature]</i>

## ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat  
Képviselő-testülete **2023. július 6.** napján tartandó  
rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére

### Tárgy:

#### Csobánka, Szellő utcát érintő településrendezési szerződés

Tisztelt Képviselő-testület!

A jelen szerződés megkötését a 740/2 hrsz.-ú telek 1/1 arányú, illetve a 741 hrsz.-ú telek 2/4 arányú tulajdonosa (a továbbiakban: Tulajdonos) kezdeményezte, és jelezte azon szándékát, hogy a Szellő utcából (710/2 hrsz.) az ingatlanai előtt elkerített 146 m<sup>2</sup>, illetve 46 m<sup>2</sup> területet megvásárolná.

Csobánka Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 119/2022. (X.27) számú határozatával döntött arról, hogy a településrendezési eszközöket módosítani kívánja. A korábban a Kasib Mérnöki Manager Iroda Kft.-vel (a továbbiakban: Tervező) kötött tervezési szerződés 1. sz melléklet (Ajánlattételi felhívás) 12.13 pontjában szerepel a Szellő utcára vonatkozó módosítási igény, az alábbiak szerint:

1. „**13. SZT mód. közterület szabályozás:** Szellő u. 741 hrsz, közterület szabályozás módosítása. Geodézia rendelkezésre áll.”

A fentiek megvalósítása érdekében a Hivatal a Tervezővel egyeztetve az új szabályozási vonalnak megfelelően előkészítette a Tulajdonossal megkötendő – a jelen előterjesztés tárgyát képező – településfejlesztési szerződést.

A szerződéssel az Önkormányzat a Helyi Építési Szabályzat 1. melléklet Szabályozási terv - Belterület (a továbbiakban: SZT) módosítását vállalja úgy, hogy a Szellő utcának a 740/2 és 741 hrsz.-ú telkekkel érintett szakaszán – a szükséges szabályozási szélesség biztosítása mellett – az elkerített területek fennmaradó része a 740/2, illetve a 741 hrsz.-ú telkekhez csatolható legyen.

Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy az Ingatlanra elkészített a településrendezési eszközök módosításához szükséges véleményezési anyagot, és a településrendezési eljárást a jogszabályok szerint megindítja.

Az ingatlanok Tulajdonosa vállalja, hogy az SZT módosításához – költségtérítés címén – hozzájárul 500.000.- Ft-tal.

A Tulajdonos vállalja azt is, hogy az új SZT hatályba lépését követően vételi ajánlatot tesz a 710/2 hrsz.-ú telekből az új szabályozási vonalnak megfelelő telekrész – aktuális piaci áron történő – megvásárlására, a telekalakítási terv elkészíttetésére, a telekalakítási eljárás megindítására, és az ezzel járó összes díj, illeték és költség megfizetésére.

Az új szabályozási vonal a Szellő utca és Tulajdonos ingatlanai kialakult használatához igazodik úgy, hogy a Szellő utca szükséges szabályozási szélessége biztosítható. Az Önkormányzat a HÉSZ módosításhoz finanszírozást kap a Tulajdonostól, és a későbbi – közterület céljára nem hasznosítható – ingatlanrészek eladásából bevételhez jut.

A településfejlesztési szerződésekkel kapcsolatban fontos körülmény, hogy elkészült Csobánka Község településrendezési eszközeinek több pontot érintő módosítási tervezete, ami a szerződésben foglalt „Cél Állapot”-ot tartalmazza, és 2023. június 28. – óta lakossági véleményezés céljából – Csobánka honlapján megtekinthető. Amennyiben a KT a szerződések megkötését nem támogatná, az SZT tervezetét módosítani (jelenlegi hatályos HÉSZ szerinti állapotot visszaállítani) kell.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a határozati javaslat elfogadására.

## HATÁROZATI-JAVASLAT

### **Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati határozata**

*Döntés Csobánka, Szellő utca 740/2 hrsz és 741 hrsz. ingatlanokat érintő  
településrendezési szerződésről*

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Szellő utca 740/2 hrsz. és 741 hrsz. ingatlanokat településfejlesztési szerződésben foglaltakkal egyetért, a településfejlesztési szerződés megkötését támogatja.

2. felhatalmazza a polgármestert a településfejlesztési szerződések aláírására.

Határidő: 1-2 pont: azonnal

Felelős: polgármester

**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI  
SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről:

**Csobánka Község Önkormányzata** (székhelye: 2014 Csobánka, Fő út 1.; adószáma: 15730978-1-13; PIR száma: 730974; statisztikai számjele: 15730978-8411-321-13; képviseli: Völgyes József polgármester) – a továbbiakban: **Önkormányzat** –,

másrészről:

– a továbbiakban: **Tulajdonos** –,

az Önkormányzat és a Tulajdonos együttesen, mint **Felek** között, a mai napon, az alábbi feltételekkel.

### **I./ A szerződés célja**

1.1. Jelen szerződés célja, hogy az Önkormányzat a hatályos Helyi Építési Szabályzat 1. számú melléklet, Belterületi Szabályozási Tervét (a továbbiakban: **Szabályozási Terv**) módosítsa az alább meghatározott ingatlanok tekintetében.

1.2. A Felek egyezően és kifejezetten rögzítik, hogy a jelen szerződést nem az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerinti településrendezési szerződésként kötik.

### **II./ Az ingatlanok meghatározása és az ingatlan-nyilvántartási állapot**

#### **2.1. A Tulajdonos**

2.1.1 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a Csobánka belterület 740/2 helyrajzi számon felvett, természetben a 2014 Csobánka, Szellő utca 2. alatt lévő, 550 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

2.1.2 2/4 arányú tulajdonában áll a Csobánka belterület 741 helyrajzi számon felvett, természetben a 2014 Csobánka, Kossuth Lajos utca 20. alatt lévő 736 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan.

2.2. A Felek Kibédyné Szöcs Katalin földmérő által, 2021. december 15-én készített geodéziai felmérés alapján megállapítják, hogy

2.2.1 a 740/2 hrsz.-ú telek Szellő utcával (710/2 hrsz.) közös telekhatára előtt a kerítés úgy van kialakítva, hogy 146 m<sup>2</sup> területet a közterületből a 740/2 hrsz.-ú telekhez kerít.

2.2.2 a 741 hrsz.-ú telek Szellő utcával (710/2 hrsz.) közös telekhatára előtt a kerítés úgy van kialakítva, hogy 46 m<sup>2</sup> területet a közterületből a 741 hrsz.-ú telekhez kerít, és ezen a részen egy melléképület is áll.

### III./ A cél állapot

A Tulajdonos által benyújtott kérelem alapján a Szabályozási Terv módosítása szükséges a közterület lehatárolása tekintetében úgy, hogy a Szellő utcának a 740/2 és 741 hrsz.-ú telkekkel érintett szakaszán – a szükséges szabályozási szélesség biztosítása mellett – az elkerített területek fennmaradó része a 740/2, illetve a 741 hrsz.-ú telkekhez csatolható legyen (a továbbiakban: **Cél Állapot**).

### IV./ A Felek megállapodása

4.1. Az Önkormányzat a jelen szerződés aláírásával az alábbiakra vállal kötelezettséget:

4.1.1 a Szellő utcának a 740/2 és 741 hrsz.-ú telkekkel érintett szakaszára vonatkozóan elkészíteti a Szabályozási Terv módosításához szükséges véleményezési anyagot.

4.1.2 a Szellő utcának a 740/2 és 741 hrsz.-ú telkekkel érintett szakaszára vonatkozó Szabályozási Terv elfogadásához szükséges településrendezési eljárást a jogszabályok szerint megindítja.

4.1.3 a településrendezési eszközök (a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv) véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat kezdeményezi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár, és a Polgármester az egyeztetett jóváhagyandó munkarészeket a képviselő-testület elé terjeszti.

4.2. A Tulajdonos a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal a Cél Állapot eléréséhez szükséges Szabályozási Terv módosítás finanszírozására, és – költségtérítés jogcímen – 2023. július 20.-ig megfizet – az Önkormányzat részére az Önkormányzat OTP Banknál vezetett 11742087-15393678 számú bankszámlaszámára történő átutalással – 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint összeget. A költségtérítés a Szabályozási Terv Ingatlant érintő módosításának teljes költségét magába foglalja, egyéb költségtérítést a Szabályozási Terv módosítás kapcsán az Önkormányzat nem kérhet.

4.3. A Tulajdonos kinyilvánítja azon szándékát, hogy a Szabályozási Terv módosítását követően vételi ajánlatot tesz a 710/2 hrsz.-ú telekből az új szabályozási vonalnak megfelelő telekrész aktuális piaci áron történő megvásárlására, a telekalakítási terv elkészíttetésére, a telekalakítási eljárás megindítására, és az ezzel járó összes díj, illeték és költség megfizetésére.

4.4. Az Önkormányzat és a Tulajdonos kötelezettséget vállal – a telekalakítási engedélyezési, illetve az ingatlanügyi hatósági eljárást követően – az adásvételi szerződés aláírására.

4.5. Amennyiben az Önkormányzat jelen szerződés hatályba lépésétől számított 6 hónapon belül nem teljesíti a jelen szerződés 4.1.1 és 4.1.2 pontjaiban vállalt kötelezettségeit, úgy a Tulajdonos jogosult a jelen szerződést 30 napos határidővel felmondani.

4.6. Amennyiben a Tulajdonos a 4.2.1 pontban foglalt – a Szabályozási Terv módosítás finanszírozására vonatkozó – fizetési kötelezettségének az ott meghatározott határidőben nem tesz eleget, úgy az Önkormányzat az érdekmúlás bizonyítása nélkül jogosult jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni.

4.7. Jelen szerződés annak valamennyi fél által történő aláírása napján lép hatályba. A szerződésű csak írásban, a Felek közös megegyezésével módosítható, vagy szüntethető meg.

4.8. Az Önkormányzat képviselő-testülete a ..... számú határozatával felhatalmazta a Polgármestert jelen szerződés aláírására.

4.9. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

A jelen szerződés 3 oldalból álló 3 db eredeti példányban készült, a Felek minden oldalt aláírásukkal látták el, és abból az Önkormányzat kettő, a Tulajdonos egy eredeti példányt átvett.

A Felek a szerződést közös elolvasás, értelmezés és megtárgyalás után, mint akaratukkal egyezőt, az okiratszerkesztő ügyvéd előtt, jóváhagyólag írták alá.

Csobánka, 2023. július - n

.....

**Völgyes József**




Csobánka Község Önkormányzata  
polgármester

.....

Tulajdonos





-  hatályos szabályozási szélesség
-  geodéziailag bemért kerítés
-  javasolt szabályozási vonal

