



**Mogyoród Nagyközség Önkormányzat**

**P O L G Á R M E S T E R E**

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715,  
e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

a Képviselő-testület

**2018. augusztus 29. napján tartandó testületi ülésére**

Tárgy: *Benner Miklós kérelme ingatlan övezeti átsorolására*

Melléklet: szerződés-tervezet, 263/2015.(VII.30.) és a 222/2018.(V.30.) számú képviselő-testületi határozatok

Előterjesztő: *Paulovics Géza polgármester, Marsalné Kovács Judit főépítész*

Előterjesztést készítette: *Marsalné Kovács Judit főépítész*

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: ..... (jegyző/helyettes tölti ki!)\*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: ..... jegyző/helyettes\* (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: *pénzügyi irodavezető/helyettes\* (szignója)*

Tárgyalja: GTB

A Képviselő-testület ülése			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ bekezdés a) pont alapján**	(2) bekezdés b) pont alapján**	Mötv.46.§ bekezdés c) pont alapján**
<b>Határozathozatal módja:</b>	egyszerű / minősített többség		

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A képviselő-testület 222/2018. (V.30.) Kt. határozatával támogatta Benner Miklós tulajdonát képező 0225/5 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolását. A tulajdonossal a szerződés nem született meg, mivel az építési törvény változása következtében az eddig használatos településrendezési szerződést módosítani kellett, ezen felül kérelmező a fizetendő község-fejlesztési hozzájárulás összegével nem értett egyet, mivel a korábbi években folytatott egyeztetések során 700 eFt körüli összeg megfizetésére volt előirányozva.

A tulajdonos álláspontja továbbá, hogy az országos út területének szabályozásával érintett területet nem kellene figyelembe venni a hozzájárulás számításakor.

A megállapodás részleteinek meghatározása a képviselő-testület hatáskörébe tartozik, amely döntés meghozatala során javasolom figyelembe venni, hogy az érintett terület a szabályozási terv módosítása esetén 20 %-osan beépíthetővé válik – a jelenlegi kivett mezőgazdasági terület 1 % -os beépíthetőségével szemben -. Az országos út területének kisajátítása nem történt meg és kérdéses, hogy folytatódik-e.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület támogassa az előterjesztés mellékletét képező településrendezési szerződés aláírását.

Vonatkozó jogszabályok listája:

- épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2015. (XI.8.) Korm. rendelet

**Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az alábbiak szerint módosítja a 222/2018.(V.30.) számú határozatát:

1. Benner Miklós tulajdonát képező 0225/5 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása érdekében kérelmező 955 600 Ft összegű község-fejlesztési hozzájárulást fizet, az alábbi számítás szerint:

tulajdonosok	hrsz	telek m2	telek 80%	TSZT	SZT	beépíthetőség 20 %
				50 Ft/m2	500 Ft/m2	500*0,2 Ft/m2
Benner Miklós	0225/5	1 1945	9 556		4 778 000	955 600

**Összes településfejlesztési hozzájárulás:**

**955 600 Ft**

2. felhatalmazza a polgármester a kérelmezővel kötendő településrendezési-szerződés aláírására.

Határidő: Kt. ülést követő 30. nap

Felelős: Polgármester, főépítész

Mogyoród, 2018. augusztus 16.



Paulovics Géza  
polgármester

**K I V O N A T**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének **2018. 05. 30-án** megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

**222/2018.(V.30.) Kt. számú határozat**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Benner Miklós és társa kérelmét támogatja a Mogyoród 0225/5 hrsz-ú ingatlanak Má-f-H mezőgazdasági övezetből való K-Trk2, különleges beépítésre szánt turisztikai övezetbe való átsorolására,
2. a 395/2015.(XI.25.) határozattal elfogadott telepítési tanulmány jelen döntésével megerősíti az 1. pont végrehajtásához és a telepítési tanulmány (településrendezési tanulmány) szerinti HÉSZ módosítás átvezetésének költségeire a kérelmezők által fizetendő településrendezési hozzájárulás összegének megállapítása során legalább 550 Ft/terület m<sup>2</sup> árat vesz alapul, így a megfizetendő hozzájárulás mértéke **4.969.800 Ft a két részből álló terület (3197+5839 azaz 9036 m<sup>2</sup>),**
3. felhatalmazza a polgármestert településrendezési szerződés megkötésére az ingatlantulajdonosokkal, valamint a HÉSZ és a szabályozási terv módosításának előkészítésre.

Határidő: 2018. június 29.

Felelős: Polgármester, főépítész

**Szavazati arány:** 9 fő igen (egyhangú)

Paulovics Géza sk.  
polgármester

dr. Moldván Tünde sk.  
jegyző

**K I V O N A T**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének **2015. 07.30-án** megtartott **rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből**

**263/2015.(VII.30.) Kt. számú határozat**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településen történő fejlesztések során a település többletfeladatainak ellátása érdekében község-fejlesztési hozzájárulást állapít meg. A fejlesztési hozzájárulást a fejlesztési cél ismeretében település fejlesztési szerződésben rögzíti. A község-fejlesztési hozzájárulás mértéke a fejlesztési cél és a közösségi érdekek értékelése miatt a javasolt mértéktől eltérhet. Az érintettekkel a tárgyalást a Polgármester folytatja le.

Község-fejlesztési hozzájárulás javasolt mértéke:

- TSZT módosítás; terület-felhasználás módosítása  
telekméret\* 80%\*50Ft/m<sup>2</sup>
- SZT módosítás, készítés; építési övezeti előírások meghatározása  
telekméret \*80%\* beépítési %\* 500 Ft/m<sup>2</sup>.

Határidő: folyamatos

Felelős: Mucsiné Juszti Erzsébet főépítész, polgármester

**Szavazati arány: 9 fő igen 0 fő nem 0 fő tartózkodott**

Paulovics Géza sk.  
polgármester

dr. Moldván Tünde sk.  
jegyző

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET**

Benner Miklós (szül.hely és idő: ..... cím:....., adószám:.....) – továbbiakban:  
Tulajdonosok és

**Mogyoród Nagyközség Önkormányzata** (2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., adószám:  
15730514-2-13, képviseli: Paulovics Géza polgármester) – továbbiakban: Önkormányzat  
(a továbbiakban együtt: Felek)

a településrendezési cél megvalósításában megállapodnak az alulírott napon és helyen, a  
következő feltételekkel:

1. A Tulajdonosok tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

hrsz	terület	művelési ág
0225/5	1.1945 m <sup>2</sup>	kivett kemping és rendezvénypark

2. Jelen szerződés célja, hogy Mogyoród, „**Hungaroring környéke**” (a továbbiakban:  
fejlesztési terület) területen a szolgáltatás (turisztikai) tevékenység fejlesztésének érdekében az  
Önkormányzat szabályozási tervet készíttessen, tekintettel az épített környezet alakításáról és  
védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ra is, amely érinti  
az 1. pontban jelölt ingatlant.

Tárgyi terület fejlesztési célja:

A fejlesztési területen a turizmus minőségi feltételeinek a kialakítása, valamint az ehhez  
kapcsolódó kereskedelmi szolgáltató funkciók lehetőségének a megteremtése. A területek  
időbeni hasznosíthatóságát kiterjeszteni az év teljes időszakára.

A terület településrendezési eszközeinek a szerződés mellékletét képező telepítési  
tanulmányban részletezett feltételek szerinti kialakítása (1. számú melléklet).

A fejlesztéshez kapcsolódó testületi határozatok:

- 222/2018. (V.8.) Kt. határozat

3. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és  
mellékletét képező szabályozási terv (SZT) módosítását és elfogadását megelőző  
államigazgatási eljárást megindítja, abban - a hatályos településszerkezeti tervben szereplő  
területfelhasználásnak megfelelően - a fejlesztési területen **turisztikai-szolgáltató** tevékenység  
fejlesztése érdekében a tárgyi ingatlan szabályozását rendezi.

Az Önkormányzat az államigazgatási eljárás megindításához szükséges terveket az ingatlan  
tulajdonosával egyeztetni és a képviselő-testület elé terjeszti támogatásra. A képviselő-testület  
elé való terjesztés végső határideje: 2018. december 31. Az Önkormányzat előteljesítésre  
jogosult.

4. A Tulajdonosok egyetemleges, feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak arra,  
hogy

- a) a fejlesztési területhez kapcsolódó településrendezési eszközök kidolgozásában és a fejlesztésből eredő önkormányzati többletfeladatok finanszírozásában közreműködnek és azt Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 263/2015. (VII.30.) számú határozatának figyelembevételével támogatják, amelynek mértékét a Felek **955 600- Ft, azaz kilencszázötvenötezer-hatszáz forint** összegben határoznak meg.
- b) saját költségükön végzik a terület beépíthetőségéhez szükséges beruházásokat
- c) a művelési ág változása miatt fizetendő földvédelmi járulékot és egyéb költségeket viselik az 1. pont szerinti teljes terület vonatkozásában.

5. A Tulajdonosok kötelesek megfizetni a 4. pont a) alpontjában meghatározott községfejlesztési hozzájárulás teljes összegét az Önkormányzat költségvetési elszámolási számlájára (megjegyzésben megjelölendő: fejlesztési szerződés, hrsz.:) a jelen szerződés hatálybalépését követő 90 napon belül. Késedelmes fizetés esetén a tulajdonosok kötelesek a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat megfizetésére. A 90 napot meghaladó késedelem esetén az Önkormányzat jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni.

6. A Tulajdonosok vállalják, hogy a közterületen megvalósult közműveket térítésmentesen az Önkormányzat kérésére, az Önkormányzat tulajdonába, illetve üzemeltetésébe átadják. A kialakított utak tekintetében a felek külön tárgyalást folytatnak le. Az Önkormányzat csak a teljes infrastruktúrával kiépített, jogszabályoknak megfelelő szabályozási szélességű utakat vesz át a tulajdonosoktól kezelésbe.

7. Önkormányzat vállalja, hogy az Étv. 30/A. §-ra tekintettel a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat kezdeményezi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a településrendezési tervi módosítások jogszabályban előírt véleményezési eljárása során jogszabállyal alátámasztott észrevétel merül fel, és emiatt a tervet módosítani kell vagy azt újabb egyeztetésre kell bocsátani, a jelen szerződés erre az eljárásra is kiterjed.

Amennyiben a településrendezési tervekben meghatározott feltételeknek való megfelelés ellenére az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant érintő terület kialakításával összefüggő engedélyezési eljárások során a terv szerinti megvalósítás akadályba ütközne, szerződő felek kötelezik magukat, hogy együttműködnek az akadály elhárításában, szükség esetén a településrendezési szerződést közös akarattal módosítják.

8. A tulajdonos a szerződés mellékleteként csatolja az önkormányzati adóhatóság igazolását arról, hogy az önkormányzattal szemben adótartozása nincs.

9. Az ügy szempontjából jelentős új tény felmerülése, illetve a szerződéskötéskor fennálló körülmények lényeges megváltozása esetén bármelyik fél kezdeményezheti a szerződés módosítását. A módosítás meghíúsulása esetén bármelyik fél a közigazgatási bírósághoz

fordulhat, ez azonban nem érinti a hatósági szerződés végrehajtását, illetve érvényesítését. Jelen szerződés a Felek általi aláírás napján lép hatályba. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen az Étv. valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók. A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljesítés körében felmerült vitákat egymás között a vita felmerülésétől számított 30 napon belül egyeztetik. Az egyeztetés sikertelensége esetén mindkét fél jogosult a teljesítés érdekében a közigazgatási bírósághoz fordulni. A tulajdonosok saját szerződésszegésük esetére jelen szerződésben alávetik magukat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL tv. 93. § (3) bekezdésében megállapított jogkövetkezménynek. Ennek megfelelően az Önkormányzat intézkedik a szerződésszegés szerződésben vállalt jogkövetkezményeinek kikényszerítése iránt és ha szükséges, megindítja a végrehajtást.

10. Ha az Önkormányzat a szerződésben foglaltakat nem teljesíti, a szerződő ügyfél (tulajdonos) a teljesítésre irányuló felhívás eredménytelensége esetén – a szerződésszegés tudomására jutásától számított 30 napon belül – a közigazgatási bírósághoz fordulhat.

11. Az Önkormányzat a szerződés lényeges elemeit a többi ügyfélnek minősülő személlyel is közli, akik 15 napon belül kezdeményezhetik a szerződés módosítását. Ennek elmaradása esetén a nem szerződő ügyfél 30 napon belül megtámadhatja a szerződést a közigazgatási bíróság előtt.

11. Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának polgármestere Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (...) határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.

Mogyoród, 2018.....

.....

**Paulovics Géza**  
polgármester  
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata