



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

2019. március 27. napján tartandó testületi ülésre

Tárgy: *Pásztor György és társaival kötendő településrendezési szerződés*

Mellékletek: szerződés-tervezetek, telepítési tanulmány

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

Előterjesztést készítette: *Marsalné Kovács Judit főépítész*

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: ... *2019.03.18.* (jegyző/helyettes töltsi ki!)*

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

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

Tárgyalja: GTB

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 104/2019.(II.27.) számú határozatával támogatta Pásztor György és társai kérését, az Őzjáték utca folytatásában a HÉV vasútvonalig tartó területen új lakóövezet kijelölésére és felkérte a polgármester a településrendezési szerződés előterjesztésére.

A szerződés tervezetét elkészítettük, a község-fejlesztési hozzájárulás mértéke a 263/2015. (VII.30.) Kt. határozat alapján került kiszámításra, melyet kérelmezők elfogadtak.

A község-fejlesztési hozzájárulás mértékének számítása:

50 Ft a szerkezeti terv, 500 Ft a szabályozási terv készítése négyzetméterenként, melyet a telek terület*0,8 *0,3 értékkel került kiszámításra, 30 %-os beépítést véve alapul.

A hozzájárulás megfizetése mellett a szerződés-tervezet rögzíti, hogy kérelmező vállalja a kialakítandó telkek megközelítéséhez szükséges úthálózat kiépítését és a terület teljes közművesítését is.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület támogassa kérelmezőkkel történő településrendezési szerződés megkötését.

Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. elfogadja - az előterjesztés melléklet telepítési tanulmány szerinti - az Őzjáték utca folytatásában a HÉV vasútvonalig tartó területen új lakóövezet kijelölését;
2. felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés mellékletét képező településrendezési szerződés aláírására.
3. kérelmezők összesen 2 133 120 Ft község-fejlesztési hozzájárulást fizetnek, az alábbiak szerint:

hrsz	telek (m2)	telek 80%*0,3 beépíthetőség (m2)	TSZT 50 Ft/m2	SZT 500 Ft/m2	összesen Ft
0160/81	7 623	1 829,52	91 476	914 760	1 006 236
0160/82	6 030	1 447,2	72 360	723 600	795 960
					1 802 196
0160/79	171	41,04	2 052	20 520	22 572
					22 572
0160/80	2 336	560,64	28 032	280 320	308 352
					308 352

Összes településfejlesztési hozzájárulás:

2 133 120 Ft

Határidő: Kt. ülést követő 30. nap

Felelős: Polgármester, főépítész

Mogyoród, 2019. március 14.



Paulovics Géza
polgármester

M O G Y O R Ó D

ÚJ KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE ÉS
SZABÁLYOZÁSA **AZ** ŐZIJÁTÉK DŰLŐBEN

(ŐZIJÁTÉK II. ÜTEM)

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TANULMÁNYTERV

MEGRENDELŐ:

PÁSZTOR GYÖRGY

2146 MOGYORÓD, DÓZSA GYÖRGY ÚT 15.

TERVEZŐ:

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

1121 BUDAPEST KAKUKKHEGYI ÚT 9.

TEL: 1/246-3104, 20/244-8492

EMAIL: TERVEZES@TT1.HU

NEMESÁNSZKY ILDIKÓ OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, TT/1 01-1641

2019. január

M O G Y O R Ó D

ÚJ KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE ÉS SZABÁLYOZÁSA **AZ** ÓZIJÁTÉK DŰLŐBEN

(ÓZIJÁTÉK II. ÜTEM)

Tartalomjegyzék

ELŐZMÉNY

I. ADOTTSÁGOK

- I.1. Elhelyezkedés, megközelíthetőség
- I.2. A hatályos településszerkezeti terv szerinti területhasználat

II. JOGI KÖRNYEZET

- II.1. Mogyoród hatályos szabályozási terve és a HÉSZ
- II.2. Földvédelem
- II.3. A HÉV

III. KÖZMŰVEK

IV. JAVASLATOK

- IV. 1. Településszerkezeti terv javasolt módosítása
- IV. 2. A javasolt telekosztás
- IV. 3. A tervezett beépítés, paraméterek
- IV. 4. Közlekedési javaslat
- IV.5. Javasolt közművesítettség
- IV.6. Javasolt szabályozás

MELLÉKLET

MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK módosítása
2019.- tervezett összhangigazolás

ELŐZMÉNY

A tervezési terület korábban Mogyoród fejlesztésre szánt területe volt. A 2005-ben elfogadott településszerkezeti tervben kertvárosias lakó területfelhasználásra szánták, de a részletek (a szabályozási terv) nem került kidolgozásra. A rendezési terv 2014-2016 években folytatott felülvizsgálatához kapcsolódóan a képviselő-testület úgy döntött, hogy az agglomerációs törvény keretei között ún. területcserés eljárással az itt kijelölt lakóterületet „elcseréli” más fejlesztések megvalósíthatósága érdekében. A hatályos tervekben az Őzijáték dűlő 85-110 m széles sávja maradt lakóterület, a fennmaradó rész mezőgazdasági területfelhasználásúra változott.

Az Őzijáték dűlőben 4, a nyugati oldalon fekvő telkének (0160/79, 80, 81, 82 hrsz.) tulajdonosai újra megkeresték az önkormányzatot, és újra kifejezték fejlesztési szándékukat. A telkeknek az a része, amely a hatályos településszerkezeti terv szerint lakó, szabályozásra került, így a fejlesztés megkezdődhet.

A fejlesztés első lépéseként az érintett 4 telket a Földhivatal kivonta a művelésből.

A településrendezési tanulmányterv célja, hogy a 4 telek azon része, amely a hatályos településrendezési eszközökben mezőgazdasági területfelhasználásra van kijelölve, de a földhivatali nyilvántartásban már kivettként szerepel, bevonható legyen a már elhatározott lakóterületi fejlesztésbe. A tanulmányterv feladata, hogy feltárja a fejlesztés lehetőségeit, és alátámaszsa a településszerkezeti terv és a szabályozási terv elkészítését, meghatározza a fejlesztés előfeltételeit és következményeit.

A tanulmányterv támaszkodik az Őzijáték dűlőre 2018. májusában elkészült tanulmánytervre és a 2018-ban elkészített helyi építési szabályzat módosításához kapcsolódó alátámasztó munkarészekre. Ahol a megértéshez szükséges, ott egyes lényeges megállapításokat megismétlünk, hogy a tanulmányterv önmagában is értelmezhető legyen.

I. ADOTTSÁGOK

I.1. Elhelyezkedés, megközelíthetőség

A tervezési terület Mogyoród belterülete dél-keleti határán helyezkedik el.

Megközelítése a Gödöllői útról lehetséges, jelenleg még csak a Radnóti utcán keresztül. A terület fejlesztője megvásárolta a 1525 hrsz-ú teleknek azt a részét, amely a szabályozási terv szerint úttá válik annak érdekében, hogy a területnek nagyobb kapacitású feltárása lehessen az Őzijáték utcán keresztül.

Az új megközelítés azért is fontos, mert utóbbi utca kedvezőbb, biztonságosabb csomóponttal tud kapcsolódni a Gödöllői úthoz.

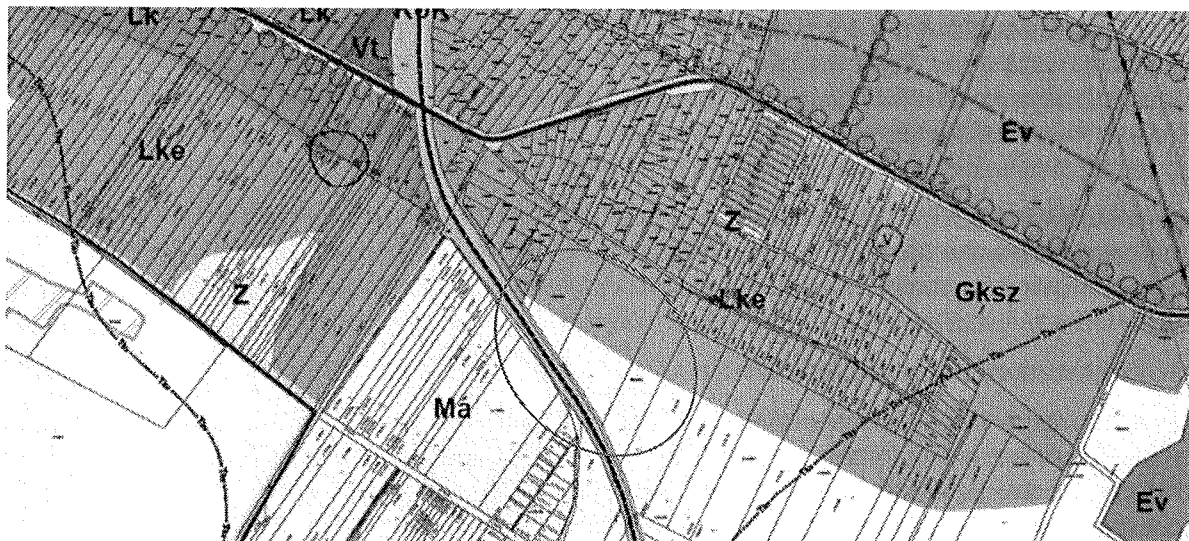
Az autópálya 21-es km-szelvényében lévő lehajtója 1000 m távolságon belül elérhető, míg az M31 gyorsforgalmi út és a 3. számú főút kb. 2,5 km.

A terület közösségi közlekedéssel kiemelkedően jól ellátott annak köszönhetően, hogy a HÉV „Mogyoród” megállóhelye, és a megállónál több Volán buszjárat végállomása vagy megállója 400-500 m távolságra van.

I. 2. A hatályos településszerkezeti terv szerinti területhasználat

Jelenleg az Őzijáték dűlő terület döntő hányadát nagytáblás szántóként hasznosítják. Egy részén állatokat tartanak, a tervezési területtel határosan istálló épült. A tervezési terület 4 telke gyepeként volt nyilvántartva, de a tervezett fejlesztés érdekében kivonták a művelésből.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a fejlesztésre szánt 4 telek egy része a meglévő lakó és a korábbi zártkertek mellett egy sávban kertvárosias lakó, a terület többi része, **összesen 17.290 m², általános mezőgazdasági terület.**



II. JOGI KÖRNYEZET

II.1. Mogyoród hatályos szabályozási terve és a HÉSZ

A hatályos szabályozási tervben kiszabályozásra került az Őzijáték utca 12 m szabályozási szélességgel, és ennek folytatásaként a tervezési területet feltáró rövid útszakasz is a 1525 hrsz-ú telken keresztül.

A környezetben a régebb óta lakóterületként szabályozott részek Lke1 lakóövezetbe soroltak. Ez az övezet alapvetően a település központi, hagyományos családi házas beépítéseinek övezete. Az Lke1 lakóövezet a mogyoródi kertvárosias lakóterületek közül a legintenzívebb, a beépíthetőség 30 %, a kialakítható legkisebb telekméret 550 m², a legnagyobb épületmagasság 5 m. Az övezet oldalhatáron álló beépítésű.

2018-ban kialakításra került az Lke1-gyel azonos paraméterekkel rendelkező, de szabadon állóan beépíthető lakóövezet. Ebbe az övezetbe került az a teleksor, ami az Őzijáték dűlő fejlesztésének első ütemében a meglévő lakóterületekkel határosan fog kialakulni.

Az Őzijáték dűlő fejlesztésének első üteméhez került a HÉSZ-ben meghatározásra az Lke-10 szabadonállóan beépíthető kertvárosias lakóövezet. Ez az övezet intenzíven beépíthető: a beépíthetőség 30 %, a kialakítható legkisebb telekméret 600 m², a legnagyobb megengedett épületmagasság 7,5 m kétszintes beépítést tesz lehetővé és 150 m² telekterületre vetítve építhető 1 lakás.

Mogyoród Őzijáték dűlő 1. ütem kertvárosias lakó övezetei:

(Helyi Építési Szabályzat 1. melléklet 2.2. Kertvárosias lakóterületek)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret m ²	legkisebb telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszám telkenként*	egyéb

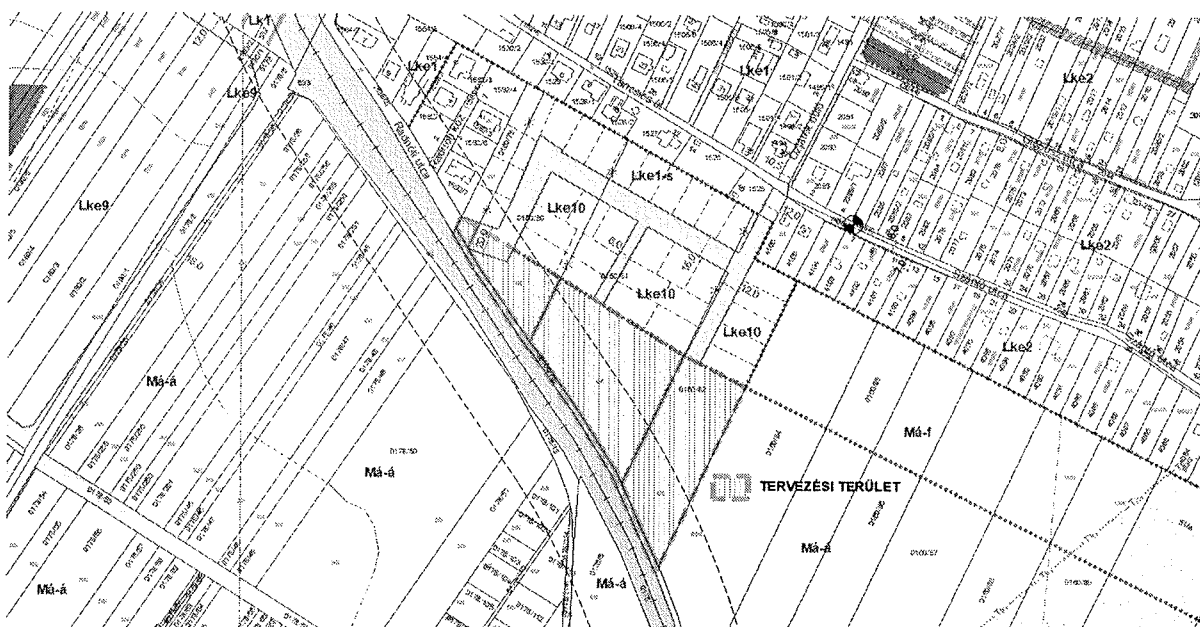
2/a	Lke1-s	szabadon álló	550	14	30 %	50 %	5,0**	$\dot{E}=T/550$ $L=T/250$	ek: 6 m
11	Lke10	szabadon álló	600	15	30 %	50 %	7,5***	$L=T/150$	ek:6 m

* A hányadost lefelé kerekítve, de 1-nél kisebb szám esetén $\dot{E}=1$ és $L=1$.

* A hányadost lefelé kerekítve, de 1-nél kisebb szám esetén $\dot{E}=1$ és $L=1$.** Oromfalas épület esetén: 5,5 m

*** Oromfalas épület esetén: 8,0 m

A hatályos szabályozási terv és a tervezési terület:



II.2. Földvédelem

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés d) pontja szerint a termőföld igénybevételevel járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki”.

A 4 fejlesztésre szánt telket a Földhivatal 2018-ban kivonta a művelésből, így az új területfelhasználásnak földvédelmi akadálya nincs.

II.3. A HÉV

A Mogyoródot érintő H8 számú, gödöllői HÉV-et a MÁV-HÉV ZRT. üzemelteti.

A hatályos szabályozási terv a HÉV mellett 50 m széles védőtávolságot jelöl, mint a vasút védőtávolsága.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 38. § (10) bekezdése szerint országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el.

Az országos vasút törzshálózat egyes elemeit az Országos Területrendezési Terv 4. melléklete sorolja fel. Ebben a Budapest környéki HÉV-ek nem szerepelnek, így feltételezhetjük, hogy az OTÉK 38. § (10) bekezdése alapján nincsenek a HÉV miatt kötöttségek.

A tervezési terület esetleges továbbtervezése szempontjából fontos lehet, hogy az OTÉK 38. § (8) bekezdése c) pontja szerint az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület - a gazdasági területek kivételével - környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. melléklet táblázatának 36. pontja szerint Környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenység a országos törzshálózat részeként tervezett vasúti pálya, kivéve a kizárólag Budapest vonzáskörzeti vasúti közlekedését szolgáló vasúti pályát.

Ebből az következik, hogy a tervezési terület 4 telkének jelenleg beépítésre nem szánt (mezőgazdasági) terület lakóterületté alakításának, a HÉV 50 m-es védőtávolságában jogszabályi akadálya nincs.

Figyelembe kell venni azonban, hogy az OTÉK 38. § szerint: „(1) a védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet

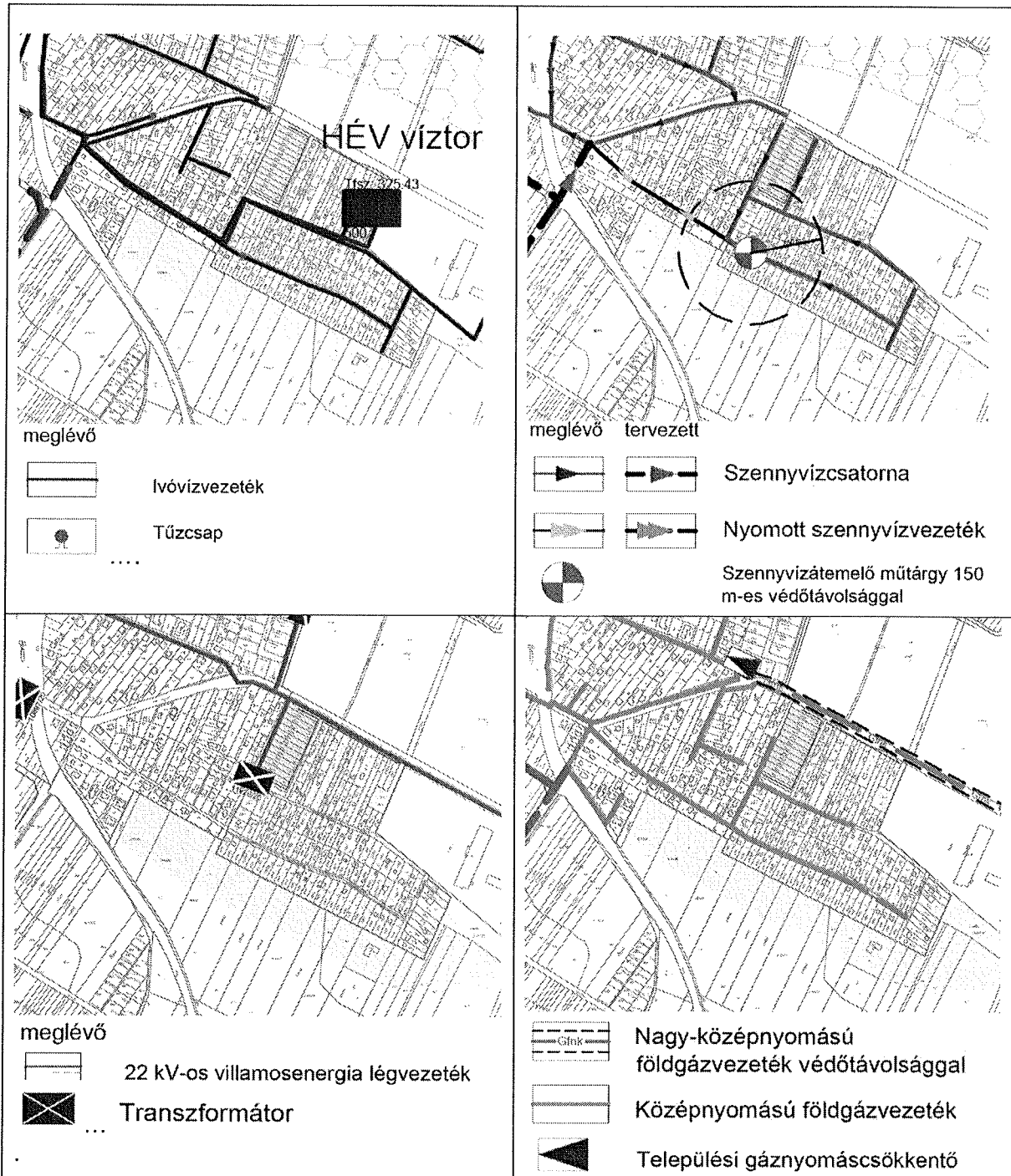
a) védőterület (biztonsági terület), vagy

b) nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági övezet).

(2) A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok - ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai - alapján kell meghatározni.”

III. KÖZMŰVEK

A szomszédos lakóterületek közművesítettsége teljes lenne, de (a még sok esetben burkolatlan utcák) csapadékvíz-elvezetése hiányzik.



A szennyvízátemelő 150 m-es védőtávolsága elméleti, tényleges méretét a közegészségügyért felelős államigazgatási szerv határozza meg, a konkrét kialakítás függvényében. Itt vélelmezhető, hogy a lakóterületbe illeszthető kivitel készült, a szomszédos meglévő épületekre tekintettel.

IV. JAVASLATOK

IV. 1. Településszerkezeti terv javasolt módosítása

A tervezett fejlesztés akkor valósítható meg, ha a területfelhasználás az általános mezőgazdaságból kertvárosias lakóra változik, a környezethez és az első ütemhez hasonlóan.

A településszerkezeti terv módosításának összhangban kell lenni a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvénnyel (továbbiakban BATrT) és a az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban OTrT). A két törvény 2019. március 15-ig hatályos, az addig elindított településrendezési eszköz módosításánál kell alkalmazni.

A BATrT szerint a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.

Emellett az Építési törvény rögzíti, hogy a településszerkezeti terv módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölésekor a településen a biológiai aktivitásérték (BIA érték) nem csökkenhet.

A tanulmányterv melléklete a szabályoknak való megfelelés igazolása.

A BIA érték szinten tartása úgy javasolt, hogy Mogyoród északi határában egy, az erdőállomány adattárban nyilvántartott erdő a településszerkezeti terv általános mezőgazdasági területéből erdőre változzon. Ez azzal az előnnyel is jár, hogy megszűnik az ellentmondás a tényleges és a településszerkezeti terv szerinti területfelhasználás között.

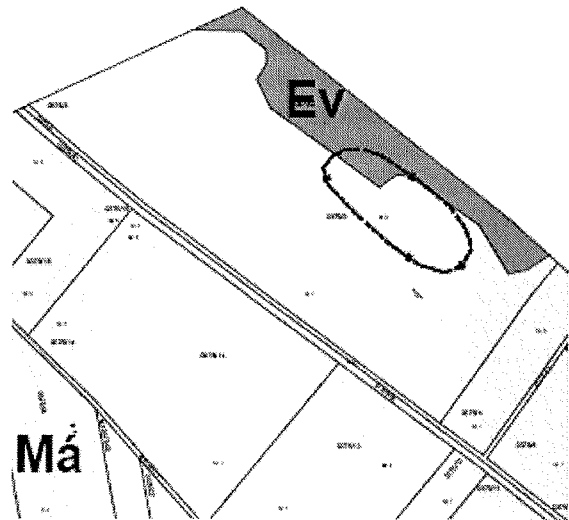
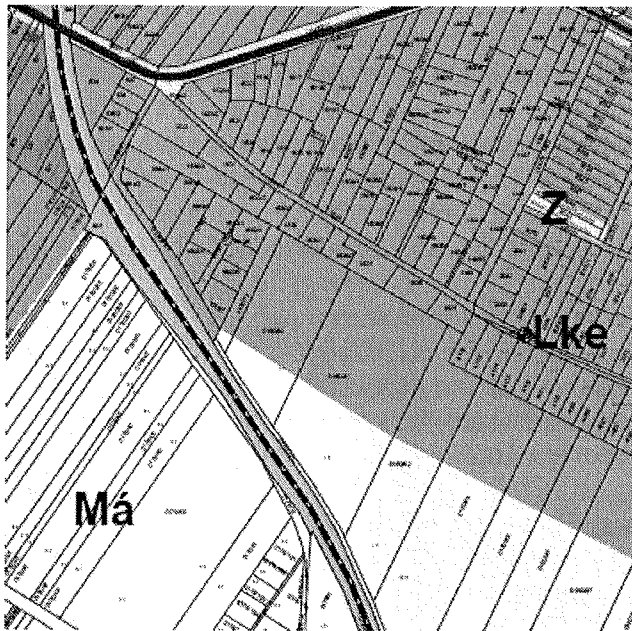
A közhiteles erdőterkép vonatkozó részlete (<https://erdoterkep.nebih.gov.hu>)



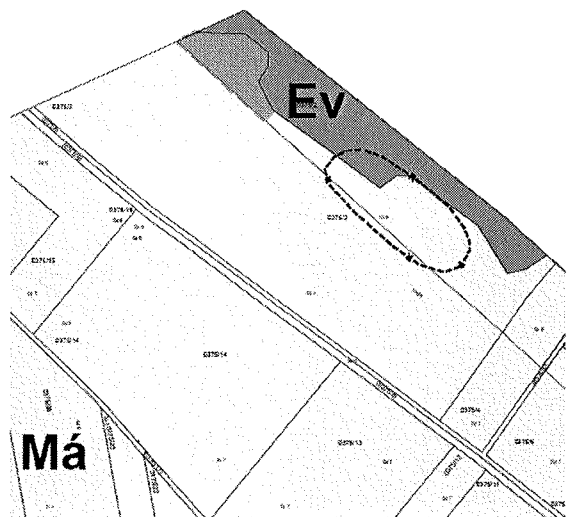
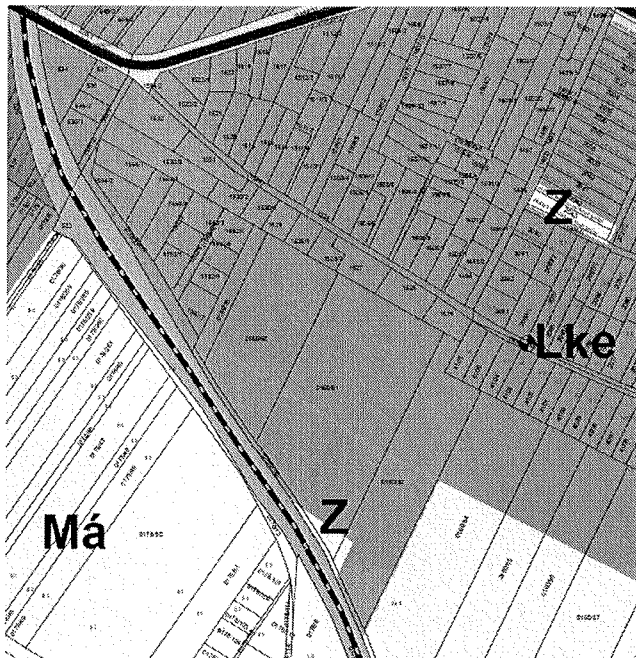
Az OTrT 8. § (1) bekezdése szerint a „borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető”.

Adataink szerint a 0160/82 hrsz. telek a VINGIS nyilvántartásban szőlő termőhely. A kataszterből való kivonást az Önkormányzat kezdeményezheti.

A településszerkezeti terv javasolt változása:
változás előtt:



változás után:



IV.2. A javasolt telekosztás

A tervezett beépítés az első ütem intenzív, beépítésével azonos, annak szerves kiegészítése.

A telekosztás kialakításánál az alábbi szempontoknak kell érvényesülni:

- a telekméretek alkalmazkodjanak az első ütemben elhatározott beépítéshez,
- csatlakozzon az első ütem és a meglévő úthálózathoz,
- a telkek megfelelően szélesek legyenek a szabadonálló beépítéshez, legalább kétlakásos épületek elhelyezéséhez,
- legyen tekintettel a tájolásra és a domborzatra,
- racionális arányban legyenek a közterületek és az építési telkek.

A fenti szempontok érvényesülése mellett a területen **18-20 telek alakítható ki**. Méretük az első ütem nagyobb intenzitású területekéhez hasonlóan legalább 600 m².

A telkeket az első ütem úthálózatán és a Radnóti utcán keresztül lehet megközelíteni.

IV. 3. A tervezett beépítés paraméterei, lakásszámok

Az intenzív beépítésű terület növelését az teszi lehetővé, hogy:

1. a HÉV és a Gödöllői úti buszoknak köszönhetően kiváló tömegközlekedési kapcsolatok,
2. a Gödöllői úton keresztül gyorsan elérhető gyorsforgalmi utak,
3. a HÉV megálló környéki üzleteknek köszönhetően könnyen elérhető kereskedelmi egységek,
4. rendelkezésre álló és kiépülő teljes közművesítettség,
5. a terület elhelyezkedése miatt kevés településképi kötöttség.

A javasolt új övezet beépítési határértékei:

építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret m ²	legkisebb telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
Lke10	szabadon álló	600	16	30 %	50 %	7,5	L=T/150	ek: 6 m oldalkert: 3m

A tervezett intenzitással **2 szintesépületekben** az első ütem tömbjeinek folytatásaképpen 3 tömbben 18 telken $18 \times 4 = 72$ lakás alakítható ki.

Ezek a lakásszámok a becsült maximumok, természetesen előfordulhat, főleg, ha a piaci igények nagyobb lakásokra jelentkeznek, hogy ennél kevesebb fog megvalósulni.

IV. 4. Közlekedési javaslat

Megközelítés, feltárás

A terület feltárását elsősorban az Őzijáték utcáról kell megoldani. Az Őzijáték utca, figyelembe véve a már szabályozott, de még be nem épített tömböket (pl. Glóbusz u., Szántó u.) kiépítése, a Gödöllői úti csomópont kialakítása elengedhetetlen a korszerű és biztonságos lakókörnyezet megteremtéséhez.

A Radnóti utca Gödöllői úti csomópontja rendkívül balesetveszélyes, részben, mert éppen a HÉV átjáróban van, részben, mert rossz geometriájú és 5 ágú.

A Radnóti utca szabályozási szélessége sem alkalmas a jelenleginél nagyobb forgalom befogadására.

A Radnóti utca egyirányúsítása javasolt, sebességcsökkentő műszaki megoldások alkalmazásával a gyalogos és kerékpáros forgalom elsőbbségének biztosításával.

Parkolás

A budapesti agglomerációban lakásonként 2 személygépkocsi elhelyezésével érdemes számolni.

Minél intenzívebb a beépítés, annál valószínűbb, hogy a 2. gépkocsik „kiszorulnak” a közterületre, ha a HÉSZ nem hoz erre vonatkozóan helyi szabályt.

A hatályos HÉSZ-ben 38. § (1) bekezdése szerint „Lakásonként 2 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani telken belül Pisokmáj, Ródi vágás, Berektető, Némedi nyáras, Tölgyes, Szentjakab II. ütem településrészben.” Ezt az előírást javasoljuk kiterjeszteni az Ózjáték dűlő területére is, vagy más módon, pl. önálló telken gondoskodni kell a megfelelő számú parkolóról.

Új utcák keresztmetszeti kialakítása

A HÉV pályával párhuzamos utca keresztmetszete (szabályozási szélessége) 16 m.

A közlekedésre igénybe vett területen kívül helyet kell biztosítani:

- járdának és a járda mellett fasornak,
- a telkeken el nem helyezhető többletként jelentkező parkolóknak, ezekből akár 50 is elfér, az OTÉK alapján a parkolót is fásítani kell,
- nyílt, vagy szikkasztóárkos vagy zárt csapadécsatornás vízelvezetésnek,

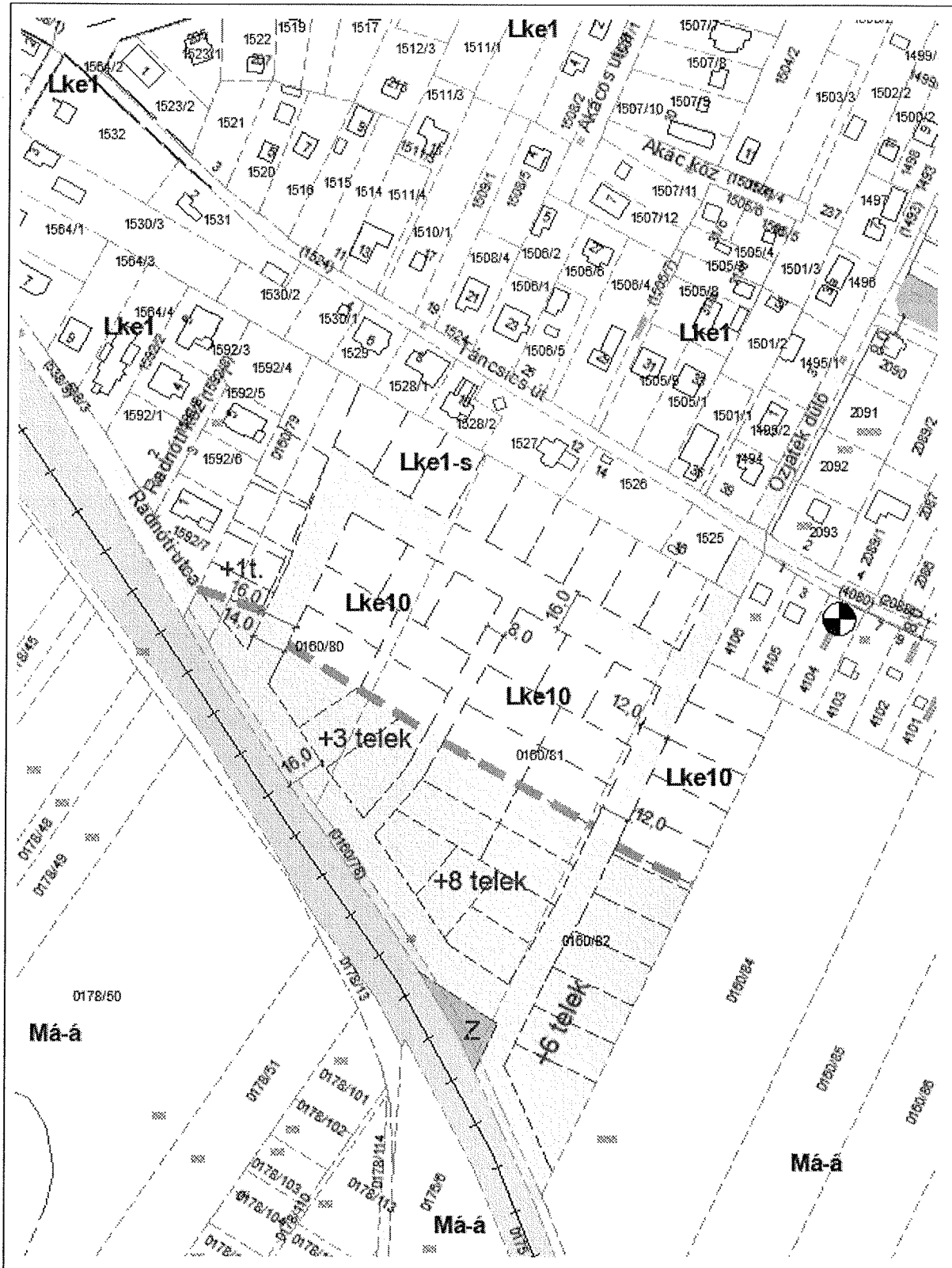
A 8 m széles köz nem ad lehetőséget sem járda, sem csapadécsatorna, sem parkoló kialakítására. A csapadékvizeket folyókában lehet elvezetni a lakóterület határáig. Legalább egyoldali fasor telepítéséről azonban itt sem szabad lemondani.

IV. 5. Javasolt közművesítettség

A területet teljes közművel kell ellátni.

A csapadékvizeket vagy tovább kell vezetni egy befogadóig, vagy egy nagyobb szikkasztóterületet kell kialakítani a tervezési területen belül. Végző esetben lehetséges a szélesebb utcában szikkasztóárkokat létesíteni, ez azonban helyigényes megoldás, valószínűleg csak kevés lakás (és parkoló autó) esetén lehetséges.

IV. 6. JAVASOLT SZABÁLYOZÁS



melléklet

MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
módosítása 2019.-tervezett összhangigazolás

1. MOGYORÓD NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK a 410/2017. (IX. 13.) HATÁROZATÁVAL elfogadott TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉBEN (a továbbiakban településszerkezeti terv) a területfelhasználás az alábbiak szerint változik:

1.1. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (továbbiakban BATrT) 5. § (6) bekezdése szerint „Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.”

A tanulmányterv által érintett terület (a településszerkezeti terv számítási szabályai szerint) 17.289 m².

Az un. 5 %-os szabály alapján lakóterület lehet 16.466 m², zöldterület lesz 824 m².

1.2. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) szerint az „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Emiatt a település északi határában az erdőállomány adattárban nyilvántartott erdőkből az egyensúly biztosításához szükséges terület erdő területfelhasználásúvá kell váljon.

A területi mérleg és a biológiai aktivitásérték változása:

változás szám	változás előtt				változás után				
	terület (Ha)	terület-felhaszn.	BIA Mutató	Biológiai Aktivitás Érték	terület (Ha)	terület-felhaszn.	BIA Mutató	Biológiai Aktivitás Érték	Biológiai Aktivitás Érték változás
1.	1,7290	Má	3,7	6,3969	1,6466	Lke	2,7	4,4458	-1,9511
					0,0824	Z	6	0,4940	0,4940
2.	0,2749	Má	3,7	1,0172	0,2749	Ev	9	2,474	1,45708
összesen	2,0039			7,4141	2,0039			7,4141	0

2. A módosítás összhangja az Országos Területrendezési Tervvel (2003. évi XXVI. törvény, a továbbiakban: OTrT) és a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével** (2005. évi LXIV. törvény, továbbiakban: BATrT) az alábbiak szerint igazolt.

2.1. A változtatással érintett tervezési területek jelenleg mezőgazdasági térségben fekszenek.

A BATrT 7. § (1) bekezdése szerint „A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”

A településszerkezeti terv leírásának 4.1. pontja szerint:

Mezőgazdasági térség területe a BATrT-ban 936,24 ha területe térségi területfelhasználási engedély alapján 1079,68 ha, a bányaterületek levonása után 1045,94 ha.

Felhasználásra került eddig 7,7 %, felhasználható még 2,3 %.

$1045,94 \times 2,3 = 24,05662 \text{ Ha}$, 240.566 m².

A tervezett változtatás miatt a mezőgazdasági térségből felhasználásra kerül 20.039 m², a további változtatásokra marad 220.527 m², 220,527 Ha.

2.2. A tervezett lakó területfelhasználás megállapítása a települési térség legfeljebb 2 %-a mértékig megengedett.

A BATrT 7. § (2) bekezdése szerint: "A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség és hagyományosan vidéki települési térség területének 2%-át.

A településszerkezeti terv leírásának 4.1. pontja szerint:

Városias települési térség területe a BATrT 1/3. mellékletében 815,9 Ha, térségi területfelhasználási engedély alapján 935,15 ha.

Felhasználásra került eddig 132.679 m², 1,4 %, felhasználható még 0,6 %.

$9.351.500 \times 0,02 = 187.030 \text{ m}^2$

levonva a már felhasznált területet (-132.679), marad $187.030 - 132.679 = 54.351 \text{ m}^2$

A tervezett változtatás miatt a települési térség megengedett 2 %-os növekményéből felhasználásra kerül 17.290 m², a további változtatásokra marad 37.061 m².

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Pásztor Györgyné (szül.: _____, an: _____, lakik: _____),
(Pásztor György (szül.: _____, cím: _____),
) mint tulajdonos megbízottja – továbbiakban: Tulajdonos és

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata (2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., adószám: 15730514-2-13, számlaszám: 11600006-00000000-80747897, 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 Tulajdonos tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

hrsz	terület	művelési ág
0160/81	7 623 m ²	legelő
0160/82	6 030 m ²	legelő

2. Jelen szerződés célja, hogy a területen (a továbbiakban: fejlesztési terület) lakóövezet kialakítása 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 környezethez igazodó kertvárosias lakóövezet kialakítása.

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

A fejlesztéshez kapcsolódó, Mogyoród Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületi döntések:

- 104/2019. (II.27.) Kt. határozat
- .../2019. (III.27.) Kt. határozat

3. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a településszerkezeti terv (TSZT), 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 **kertvárosias lakóövezet** kialakítása 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: 2019. szeptember 30. Az Önkormányzat előteljesítésre jogosult.

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

a) a fejlesztési területhez kapcsolódó településrendezési eszközök kidolgozásában és a fejlesztésből eredő önkormányzati többletfeladatok finanszírozásában közreműködnek, azt Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 263/2015. (VII.30.) számú határozatának figyelembevételével támogatják, amelynek mértékét a Felek **1 802 196- Ft, azaz egymillió-nyolcszázkétezer-egyszázkilencvenhat forint** összegben határozzák meg.

b) saját költségükön elvégzik a terület beépíthetőségéhez szükséges beruházásokat és annak megvalósítása után, azokat az Önkormányzat kérésére tulajdonába adják.

A fejlesztési cél kialakításához szükséges infrastruktúra meghatározása:

- vezetékes közműhálózat: elektromos áram, vezetékes víz;
- egyedi szennyvízkezelés, gázellátás;
- közvilágítás kialakítandó közutak- és közforgalomnak átadott magánutak mentén;
- felszíni vízelvezetés kiviteli tervek szerinti megvalósulásban;
- szilárd burkolatú köz- vagy magánút hálózat, magánút a HÉSZ-ben szabályozottak alapján alakítható ki, min. 8,0 m szélességben;

A fenti infrastruktúra tervezetése, engedélyeztetése, kiépítése és a meglévő hálózatok szükséges fejlesztésének megvalósítása a Tulajdonos, illetve jogutódaik feladata.

c) a művelési ág változása miatt fizetendő földvédelmi járulékot és egyéb költségeket viselik az 1. pont szerinti teljes terület vonatkozásában.

5. A Tulajdonos 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 30 napon belül. Késedelmes fizetés esetén a tulajdonosok kötelesek a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat megfizetésére. A 30 napot meghaladó késedelem esetén az Önkormányzat jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni.

6. A Tulajdonos vállalják, hogy a közterületen megvalósult közműveket térítésmentesen az Önkormányzat kérésére, az Önkormányzat tulajdonába, illetve üzemeltetésébe adják.

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 megghiúsulása 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 Tulajdonos 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/2019. (III.27.) számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.

Mogyoród, 2019. április.....

Pásztor Györgyné
tulajdonos

Paulovics Géza
polgármester
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Juhász Béla (szül.: _____, an: _____, lakik: _____ u.
, Juhász Béláné (szül.: _____, an: _____, lakik: _____
, Juhász Marianna Ilona (szül.: _____, an: _____, lakik: _____
, – továbbiakban: Tulajdonosok és

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata (2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., adószám: 15730514-2-13, számlaszám: 11600006-00000000-80747897, 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
0160/79	171 m ²	legelő

2. Jelen szerződés célja, hogy a területen (a továbbiakban: fejlesztési terület) lakóövezet kialakítása 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 környezethez igazodó kertvárosias lakóövezet kialakítása.

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

A fejlesztéshez kapcsolódó, Mogyoród Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületi döntések:

- 104/2019. (II.27.) Kt. határozat
- .../2019. (III.27.) Kt. határozat

3. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a településszerkezeti terv (TSZT), 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 **kertvárosias lakóövezet** kialakítása 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: 2019. szeptember 30. 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, azt Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 263/2015. (VII.30.) számú határozatának figyelembevételével támogatják, amelynek mértékét a Felek **22.572- Ft, azaz huszonnégyezer-ötszázhetvenkét forint** összegben határozzák meg.

b) saját költségükön elvégzik a terület beépíthetőségéhez szükséges beruházásokat és annak megvalósítása után, azokat az Önkormányzat kérésére tulajdonába adják.

A fejlesztési cél kialakításához szükséges infrastruktúra meghatározása:

- vezetékes közműhálózat: elektromos áram, vezetékes víz;
- egyedi szennyvízkezelés, gázellátás;
- közvilágítás kialakítandó közutak- és közforgalomnak átadott magánutak mentén;
- felszíni vízelvezetés kiviteli tervek szerinti megvalósulásban;
- szilárd burkolatú köz- vagy magánút hálózat, magánút a HÉSZ-ben szabályozottak alapján alakítható ki, min. 8,0 m szélességben;

A fenti infrastruktúra tervezetése, engedélyeztetése, kiépítése és a meglévő hálózatok szükséges fejlesztésének megvalósítása a tulajdonosok feladata.

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 30 napon belül. Késedelmes fizetés esetén a tulajdonosok kötelesek a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat megfizetésére. A 30 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 jelentés új tény felmerülése, illetve a szerződéskötéskor fennálló körülmények lényeges megváltozása esetén bármelyik fél kezdeményezheti a szerződés módosítását. A módosítás megíúsulása 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 .../2019. (III.27.) számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.

Mogyoród, 2019. április.....

Juhász Béláné
tulajdonos

Paulovics Géza
polgármester
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

Juhász Béla
tulajdonos

Juhász Marianna
tulajdonos

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Kovács Károlyné (szül.: _____, an.: _____, lakik: _____), Szécsényi Gábor Ferencné (szül.: _____, an.: _____), lakik: _____), Bukó Róbertné (szül.: _____, an.: _____), lakik: _____) – továbbiakban: Tulajdonosok és

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata (2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., adószám: 15730514-2-13, számlaszám: 11600006-00000000-80747897, 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
0160/80	2 336 m ²	legelő

2. Jelen szerződés célja, hogy a területen (a továbbiakban: fejlesztési terület) lakóövezet kialakítása 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 környezethez igazodó kertvárosias lakóövezet kialakítása. A terület településrendezési eszközeinek a szerződés mellékletét képező telepítési tanulmánytervben részletezett feltételek szerinti kialakítása (1. számú melléklet).

A fejlesztéshez kapcsolódó, Mogyoród Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületi döntések:

- 104/2019. (II.27.) Kt. határozat
- .../2019. (III.27.) Kt. határozat

3. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a településszerkezeti terv (TSZT), 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 **kertvárosias lakóövezet** kialakítása 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: 2019. szeptember 30. Az Önkormányzat előteljesítésre jogosult.

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

- a) a fejlesztési területre kapcsolódó településrendezési eszközök kidolgozásában és a fejlesztésből eredő önkormányzati többletfeladatok finanszírozásában közreműködnek, azt Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 263/2015. (VII.30.) számú

határozatának figyelembevételével támogatják, amelynek mértékét a Felek **308 352- Ft, azaz háromszáznyolcezer-háromszázötvenkét forint** összegben határozzák meg.

b) saját költségükön elvégzik a terület beépíthetőségéhez szükséges beruházásokat és annak megvalósítása után, azokat az Önkormányzat kérésére tulajdonába adják.

A fejlesztési cél kialakításához szükséges infrastruktúra meghatározása:

- vezetékes közműhálózat: elektromos áram, vezetékes víz;
- egyedi szennyvízkezelés, gázellátás;
- közvilágítás kialakítandó közutak- és közforgalomnak átadott magánutak mentén;
- felszíni vízelvezetés kiviteli tervek szerinti megvalósulásban;
- szilárd burkolatú köz- vagy magánút hálózat, magánút a HÉSZ-ben szabályozottak alapján alakítható ki, min. 8,0 m szélességben;

A fenti infrastruktúra tervezetése, engedélyeztetése, kiépítése és a meglévő hálózatok szükséges fejlesztésének megvalósítása a tulajdonosok feladata.

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 30 napon belül. Késedelmes fizetés esetén a tulajdonosok kötelesek a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat megfizetésére. A 30 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 megvalósulása 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/2019. (III.27.) számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.

Mogyoród, 2019. április.....

Kovács Károlyné
tulajdonos

Paulovics Géza
polgármester
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

Szécsényi Gábor
tulajdonos

Bukó Róbertné
tulajdonos