



Mogyoród Nagyközség Önkormányzat

F Ő É P Í T É S Z E

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

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2017. április 26. napján tartandó ülésére

Tárgy: *Fejlesztési szerződés* „Szentjakab körüli 089/8-14 hrsz. területek fejlesztése”

Mellékletek: 1 db szerződés-tervezet, 232/2016.(V.25.) Kt. számú határozat,
263/2015.(VII.30.) Kt. számú határozat,

Előterjesztő: *Mucsiné Jusztin Erzsébet főépítész*

Előterjesztést készítette: *Mucsiné Jusztin Erzsébet főépítész*

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: 2017. április 12. *(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.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
Határozathozatal módja:	<u>egyszerű</u> / minősített többség		

Tisztelt Képviselő-testület!

A „Szentjakab körüli területek fejlesztése” telepítési tanulmányt a képviselő-testület a 232/2016.(V.25.) Kt. számú határozattal elfogadta.

Az alábbi táblázatban jelölt ingatlan tulajdonosai jelezték, hogy a fejlesztési hozzájárulást vállalják. A HÉSZ véglegesítése előtt a fejlesztési hozzájárulás megfizetését vállalják.

A terület a véleményezési eljárásra elküldött dokumentumban a telepítési tanulmánynak megfelelően szerepelt.

A fejlesztési szerződések összesítése után a testületnek lehetősége van azon ingatlanok tekintetében a szabályozástól visszalépni, ahol a szerződés nem jön létre.

Az alábbi ingatlanok tekintetében kell megkötni a szerződést a már elfogadott telepítési tanulmánynak megfelelően:

		fejlesztési hozzájárulás		
hrsz	építési telek m2	tszt	szt	összesen
		50,00	500,00	
089/8	2358	94 320,00	188 640,00	282 960,00
089/9	1142	45 680,00	91 360,00	137 040,00
089/10	2373	94 920,00	189 840,00	284 760,00
089/11	1395	55 800,00	111 600,00	167 400,00
089/12	1476	59 040,00	118 080,00	177 120,00
089/13	2515	100 600,00	201 200,00	301 800,00
089/14	7186	287 440,00	574 880,00	862 320,00

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a korábbi kialakult gyakorlatnak megfelelően hatalmazza fel a polgármestert a községfejlesztési szerződések aláírására.

Vonatkozó jogszabályok listája:

- épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (30/A.§)
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2015. (XI.8.) Korm. rendelet (15. §)

Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017. (IV.26.) határozata:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a „Szentjakab körüli területek fejlesztése” telepítési tanulmány alapján az előterjesztés melléklete szerinti településfejlesztési szerződés-tervezetet megköti az alább helyrajzi számok tekintetében.
2. az 1. pont szerinti szerződésben a községfejlesztési hozzájárulás mértékét a következők szerint állapítja meg:

hrsz	építési telek m2	fejlesztési hozzájárulás		
		tszt	szt	összesen
		50,00	500,00	
089/8	2358	94 320,00	188 640,00	282 960,00
089/9	1142	45 680,00	91 360,00	137 040,00
089/10	2373	94 920,00	189 840,00	284 760,00
089/11	1395	55 800,00	111 600,00	167 400,00
089/12	1476	59 040,00	118 080,00	177 120,00
089/13	2515	100 600,00	201 200,00	301 800,00
089/14	7186	287 440,00	574 880,00	862 320,00

3. felhatalmazza a polgármestert a szerződések véglegesítésére és aláírására.

Határidő: 2017. május 15.

Felelős: Polgármester, Főépítész

Mogyoród, 2017. április 11.



Mucsiné Juszti Erzsébet
főépítész

232/2016.(V.25.) Kt. számú határozat

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a „Szentjakab körüli területek fejlesztése” telepítési tanulmányt elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Főépítész

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 településfejlesztési 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/m²
- SZT módosítás, készítés; építési övezeti előírások meghatározása
telekméret *80%* beépítési %* 500 Ft/m².

Határidő: folyamatos

Felelős: Mucsiné Jusztin Erzsébet főépítész, polgármester

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS**TERVEZET**

..... (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

2. Jelen szerződés célja, hogy Mogyoród, „**Szentjakab körüli területek fejlesztése**” (a továbbiakban: fejlesztési terület) területen a gazdasági-szolgáltató 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 lakóövezeti funkció feltételeinek a kialakítása, valamint az ehhez kapcsolódó kereskedelmi szolgáltató funkciók lehetőségének a megteremtése. A terület településrendezési eszközeinek a szerződés mellékletét képező telepítési tanulmányban részletezett feltételek szerinti kialakítása (1. számú melléklet).

A fejlesztéshez kapcsolódó testületi határozatok:

-

3. Az Önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) elfogadásához szükséges terveket elkészítteti, a településrendezési eljárást valamint szükség szerint a területcserére vonatkozó hatóság eljárást megindítja. Továbbá a település egészére vonatkozó egységes szerkezetben készülő szabályozási terv (továbbiakban: SZT) és Helyi építési szabályzat (HÉSZ) elfogadásához szükséges településrendezési eljárást megindítja, abban a fejlesztési területen **lakóövezeti** fejlesztése érdekében a tárgyi ingatlan szabályozását rendezi.

Az Önkormányzat a településrendezési eljárás megindításához szükséges terveket az ingatlan tulajdonosával egyeztetni és a képviselő-testület elé terjeszti támogatásra. A képviselő-testület elé való terjesztés határideje: 2016. november30.

4. A Tulajdonosok egyetemes, 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 egységes elvek alapján számítva- Ft, azaz forint összegben határoznak 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 vízvezetés 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 szükségessé 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 OTP Banknál vezetett 11742049-15391580 költségvetési elszámolási számlájára (megjegyzésben megjelölendő: fejlesztési szerződés, hrsz:..) a jelen szerződés *hatálybalépését követő 30 napon belül*.
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. Jelen szerződés csak írásban módosítható vagy szüntethető meg. 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 irányadóak.
10. Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának polgármestere Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017. (...) Kt. számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.

Mogyoród, 2017.....

.....

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata
képviseli:
Paulovics Géza polgármester