

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
17/2011. (VI. 27.) GYMJVÖ. R.

**A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK-MEGKÖTÉSÉNEK
SZABÁLYAIRÓL, ÉS A KÖZTERÜLET-KIALAKÍTÁSI TERV KÉSZÍTÉSÉNEK
RENDJÉRŐL**

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. Törvény 44/A. § (2) bekezdésében, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. §-a (1) bekezdésében és a 30/A. §-ban foglaltak alapján a következőket rendeli el:

1. §

(1) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed:

- a.) a helyi építési szabályzatban, a szabályozási tervben újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő területeken megvalósuló közterület-kialakításra, útépítésre és közműfejlesztésre,
- b.) olyan fejlesztők által kezdeményezett fejlesztési célok megvalósítására, mely a meglévő közterület átépítését, felújítását, közműkapacitás-növelést igényli,
- c.) a külterületi ingatlanok belterületbe vonására, és
- d.) egyes településrendezési eszközök jelentős módosítására irányuló kérelemre.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki a közforgalom számára megnyitott magánutak létesítésére.

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **fejlesztési terület:** Az a terület, ahol a fejlesztés a rendezési tervi keretek között a szükséges műszaki infrastruktúra biztosítása mellett megvalósítható.

2. **fejlesztő:** Adott fejlesztési területen a településrendezési eszközökben rögzített célokat megvalósító tulajdonos vagy a tulajdonos kötelezettségét átvállaló magánszemély, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság.

3. **közterület kialakítási terv** (a továbbiakban: KKT): a fejlesztési területre készítendő olyan műszaki dokumentáció, amely a rendezési tervben kiszabályozott közterület műszaki infrastruktúra rendszerének kialakítását mutatja be.

4. *településrendezési előszerződés* (a továbbiakban: TRESZ): az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § szerinti településrendezési szerződés létrejöttét elősegítő dokumentum, mely jogerős hatósági engedélyek megléte nélkül, előzetesen rögzíti és biztosítja az adott településfejlesztéssel összefüggő beruházás főbb jogi, pénzügyi, időbeli és műszaki paramétereit, a kötelezettségvállalásokat, előkészítve a településrendezési szerződés későbbi időpontban történő megkötésének sarkalatos feltételeit.

5. *településrendezési szerződés* (a továbbiakban: TRSZ): olyan polgári jogi megállapodás, mely a településfejlesztési célok megvalósítása érdekében vállalt kötelezettségeket, műszaki, jogi feltételeket és biztosítékokat rögzíti.

3. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó esetekben a településrendezési eszközökben rögzített cél megvalósítása a fejlesztőt terheli.

(2) A fejlesztő kötelezettségvállalásait az 5. vagy 6. §-ban szabályozott szerződésben szükséges rögzíteni.

(3) Az építésügyi hatósági engedélyezés során az Étv. 36. § (1) bekezdés e) pont vizsgálata esetén elsődlegesen az alábbi bizonyítási eszközök fogadhatóak el:

a) TRESZ,

b) TRSZ,

c) az állam vagy az önkormányzat kötelezettségvállalása,

d) a 6. § (5) bekezdése szerinti nyilatkozat, vagy

e) jóváhagyott KKT részét képező költségbecslés összegével egyező bankgarancia.

4. §

(1) A KKT tervezésének területe az a terület, melyen belül a fejlesztési terület ellátásához szükséges műszaki követelmények biztosíthatóak. Lehatárolása az önkormányzat egyetértésével történik.

(2) Az 1. § (1) bekezdés a) és b) pont esetén a fejlesztő köteles KKT-t készíteni és jóváhagyásra Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatához (a továbbiakban: önkormányzat) benyújtani a TRSZ megkötését megelőzően.

(3) A jóváhagyott KKT az Étv. 30/A. (3) bekezdésében írt tanulmányterv részeként felhasználható. A KKT részeként a külön jogszabályokban meghatározott engedélyezési tervek is benyújthatóak.

(4) KKT-t a fejlesztő készít, a tartalomnak megfelelő tervezési jogosultságú szaktervezők bevonásával az 1. sz. mellékletnek megfelelő tartalommal, és eljárásrendben, a szükséges egyeztetések után.

(5) Az Önkormányzat egyetértése szükséges a jóváhagyott KKT alapján készített szakági terv engedélyezésre történő benyújtásához.

(6) A fejlesztő a nevére szóló valamennyi jogerős és érvényes hatósági engedély kézhez vételét követően terjesztheti elő kérelmét az önkormányzatnál a TRSZ megkötésére.

(7) A KKT-ben rögzített műszaki tartalom érvényességi ideje addig tart, amíg a területre vonatkozó településrendezési eszközök változatlanok.

5. §

(1) A TRESZ-ben a szerződés előszerződési jellegére tekintettel a fejlesztő és az önkormányzat vállalja, hogy egymással legkésőbb az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges építésügyi hatóság engedélyének megszerzéséig végleges településrendezési szerződést (TRSZ) kötnek.

(2) TRESZ megkötése szükséges az alábbi esetekben:

a) belterületbe vonás esetén,

b) településrendezési eszközök módosítása szükséges egy olyan településfejlesztési cél fejlesztő általi megvalósításához, ahol a fejlesztés nagyságrendje, helyzete, településszerkezetre gyakorolt hatása, érintett ingatlanok felértékelődése indokoltá teszi, vagy

c) minden olyan esetben, amikor jogerős engedélyezési terv hiányában TRSZ kötésére lehetőség nincs, de a Fejlesztő kötelezettségvállalásait rögzíteni szükséges.

(3) A TRESZ alapdokumentuma a (2) bekezdés b) és c) pont esetén a fejlesztés megalapozottságát rögzítő, fejlesztő által elkészített tanulmányterv.

(4) A TRESZ megkötésének nem feltétele a jóváhagyott KKT.

(5) A településrendezési eszközökben rögzített cél megvalósításával összefüggő használatbavételi engedély (beleértve az ideiglenes használatbavételi engedélyt is) benyújtásához, továbbá bejelentési eljárás során szükségessé váló feladatok és kötelezettségek teljesítésére csak a végleges településrendezési szerződés (TRSZ) alapján kerülhet sor. TRESZ alapján fejlesztő csak abban az esetben kezdeményezhet használatbavételi engedélyezési eljárást, ha a TRESZ-ben a felek erről megállapodtak.

(6) A fejlesztési céllal összefüggésben nem adható ki tulajdonosi hozzájárulás a TRSZ megkötését megelőzően, az ehhez szükséges feltételeket a TRESZ-ben rögzíteni szükséges.

6. §

(1) A fejlesztő a nevére szóló valamennyi jogerős és érvényes hatósági engedély kézhez vételét követően terjesztheti elő kérelmét az önkormányzatnál a TRSZ megkötésére a 2. sz. mellékletben foglalt tartalmi előírásokkal.

(2) TRSZ megkötése szükséges az 1. § (1) bekezdésben szabályozott esetekben, kivéve ha az 5. § (2) bekezdése szerint TRESZ megkötésére kerül sor.

(3) A TRSZ-ben rögzített és a fejlesztő által létrehozott közterületeket, közműveket, valamint egyéb műtárgyakat a fejlesztő külön megállapodás alapján térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába adja. A felmerülő közteher-fizetési kötelezettség minden esetben a fejlesztőt terheli.

(4) A TRSZ-ben a Fejlesztő által vállalt, és a fejlesztési területen létrehozott létesítmény és építmény rendeltetésszerű használatához szükséges hatósági határozatban a használatba vétel, üzembe helyezés, stb. feltételül elő nem írt kötelezettség biztosítására a Fejlesztő megfelelő garanciát köteles nyújtani.

(5) A TRSZ és TRESZ megkötésének kötelezettsége alól a polgármester felmentést adhat különösen akkor, ha a fejlesztési területen lévő műszaki infrastruktúra alkalmas arra, hogy biztosítsa az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát.

(6) Amennyiben a főépítész javaslata alapján a fejlesztés nincs összhangban az önkormányzat városfejlesztési stratégiájával, városrendezési célokkal, vagy a városképpel, az önkormányzat a szerződést nem köteles megkötni.

(7) Amennyiben TRSZ a Fejlesztőnek felróható okból nem jön létre, és az önkormányzatnak a fejlesztési terület beépítése kapcsán költségviselőként infrastrukturális beruházásokat kell megvalósítania, a beruházás teljes költségét az Étv. 28. § (2) bekezdése alapján, önkormányzati hatósági határozatban az érintett ingatlanok tulajdonosaira kell hárítani.

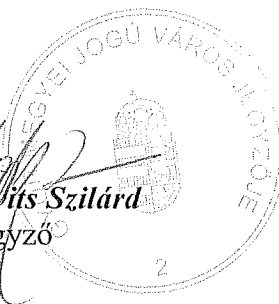
7. §

Ez a rendelet 2011. július 1. napján lép hatályba és rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.


Borkai Zsolt
polgármester




Dr. Lipovits Szilárd
jegyző



KKT tartalmi előírásai és eljárásrend

1. A külterületi KKT tervlapjainak léptéke 1:1000 - 1:250-ig változhat, a belterületi KKT legalább 1:500 léptékű.
2. A KKT tervlapjai az alábbi szakági terveket és dokumentumokat kell, hogy tartalmazzák:
 - a) geodéziai felmérés: legalább a földmérési alaptérképnek megfelelő tartalommal, a szintkottázás szükség szerinti besűrítésével;
 - b) útépitési helyszínrajz: az útépitési tervnek legalább a meglévő kiépített hálózatiig kell terjednie. Az útépitési tervnek jelölni kell a teljes telektömb beépítésének terveit, valamint a létesítendő kapubejárók helyét, továbbá a járdató tervezett szintjét is. Ha a csapadékvíz-elvezetés nem zárt csatornahálózattal történik, akkor annak megoldását is legalább itt be kell mutatni, ügyelve a telekbejáratokra is. Az akadálymentes közlekedés jogszabályban előírt feltételeit biztosítani kell;
 - c) hossz-szelvény(ek) és minta-kereszt-szelvény(ek) jogszabályban előírt részletességgel;
 - d) csapadékvíz elvezetés: a felszíni csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (0,5 ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A felszíni csapadékvíz elvezető rendszerek méretezése során hidrológiai, hidraulikai számításokkal kell igazolni a tervezett rendszer működésének alkalmasságát. A rendszert „csapadékvíz elvezetési koncepcióval” rendelkező területeken az abban előírtaknak megfelelően kell megtervezni és megvalósítani (nyílt vagy zárt);
 - e) közműépítési helyszínrajz: a szorosan vett tervezési területen túl a tervnek legalább a meglévő hálózatok csatlakozási pontjáiig; befogadó vagy táppontig kell terjednie. A tervnek tartalmaznia kell legalább a villamos energia ellátás, a közvilágítás, a zöldfelület kialakítás, a vízellátás és a csatornázás megoldását, valamint – amennyiben a tervezési területen arra lehetőség van – a gázellátás, telefon és kábelhálózat megoldását is;
 - f) műszaki leírás: Ismerteti a műszaki infrastruktúrára (közművek, utak és egyéb műtárgyak) vonatkozó, a tervlapokat kiegészítő információkat, valamint az alkalmazott műszaki megoldásokat alátámasztó számításokat és indokolásokat;
 - g) költségbecslés (szakági tervező által készített);
 - h) egyeztetési jegyzőkönyvek: a leendő út- és a zöldfelületek kezelőivel, valamint a közmű-üzemeltetőkkel folytatott egyeztetésekről. (A dokumentumnak igazolni kell, hogy a tervi munkarész bemutatásra került, azzal az érintett szolgáltató, kezelő egyetértett, a tervezési területen kívüli hálózatfejlesztési igény felmerül-e.) és
 - i) tervezői nyilatkozat: a rendezési tervnek való megfeleléséről és jogszabályoknak való megfeleléséről.
3. A KKT-t a polgármesteri hivatal illetékes szervezeti egységénél 8 példányban, tartalomjegyzékkel ellátva kell jóváhagyásra leadni. A dokumentációt elektronikusan is be kell nyújtani.
4. A benyújtást követően az önkormányzat formai vagy tartalmi hiányosság esetén a hiányzó munkarészek pótlására, tervek átdolgozására hívja fel a fejlesztőt.

5. A polgármesteri hivatal illetékes szervezeti egységei részvételével egyeztető tárgyalást tart. Az egyeztető tárgyaláson elhangzott megállapítások, javaslatok alapján a terv kiegészítését kell kérni a fejlesztőtől.

6. A KKT kizárólag egyeztetést követően nyújtható be jóváhagyásra.

2. sz. melléklet

TRSZ tartalmi előírásai és eljárásrend

1. A TRSZ szerkezeti tagozódása, kötelező tartalmi elemei:

- a) A szerződés tárgya
- b) A fejlesztési terület
- c) A településrendezés tartalma
- d) Általános rendelkezések
- e) Műszaki tartalom
- f) Az infrastrukturális létesítmények átadása
- g) Az infrastrukturális létesítmények építésével kapcsolatos követelmények
- h) Biztosíték és
- i) szükség szerinti egyéb rendelkezések

2. A TRSZ mellékletei:

- a) A jóváhagyott tanulmányterv vagy KKT,
- b) A fejlesztési terület településrendezési eszközök szerint vett lehatárolása, helyszínrajz, és kialakítása (jogerős telekalakítási engedély),
- c) A engedélyezett jogerős és érvényes hatósági határozatok, és hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentáció(k),
- d) Közműszolgáltatók, érintett útkezelők, a területen közösségi szolgáltatást végző szervezetek nyilatkozatai a közművek kiépítésének lehetőségeiről, megvalósítási feltételeiről és módjáról, valamint a kiépítendő közterület járműhasználhatósági, telekmegközelíthetőségi szempontjait illetően, és
- e) Meghatalmazások.

3. A TRSZ tárgyának megvalósulását követően az alábbi dokumentumokat kell szükség szerint mellékelni, és az elkészült létesítmények műszaki átadás-átvételi eljárása előtt 4 példányban leadni a polgármesteri hivatal illetékes szervezeti egységénél.

- a) megvalósulási dokumentáció a Fejlesztő, a kivitelező és a műszaki ellenőr által aláírva (nyomtatott és elektronikus (dwg/pdf) formában)
- b) jogerős vízjogi létesítési engedély
- c) jogerős vízjogi üzemeltetési engedély
- d) jogerős útépitési engedély
- e) műszaki átadási jkv.
- f) üzembehelyezési jkv.
- g) kivitelezői nyilatkozat
- h) műszaki ellenőri nyilatkozat
- i) tervezői nyilatkozat
- j) ivóvízvezeték nyomáspróba és vízvizsgálati jkv.
- k) szennyvíz csatorna víztartási próba jkv.
- l) talaj tömörségi vizsgálati jkv.
- m) minőségi tanúsítványok
- n) igazolás „Előközművesítési keret” befizetéséről és
- o) az aktiváláshoz szükséges nyomtatványok kitöltve helyrajzi számonként elkülönítve („Adatszolgáltatás vagyoni elszámoláshoz” és „Eszköznyilvántartó lap”)