

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 12/2025. (III. 31.) önkormányzati rendelete

a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól

[1] A településrendezési szerződések megkötésének szabályairól szóló önkormányzati rendelet megalkotásának célja, hogy a településfejlesztési és településrendezési célok megvalósítása érdekében Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata és a cél megvalósítója között létrejövő megállapodás a jogszabályi keretek között, a helyi közügyek intézéséhez kapcsolódóan, a közérdek érvényesülése mellett jöhessen létre.

[2] Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet célja

1. §

(1) A rendelet célja, hogy meghatározza a településrendezési szerződések (a továbbiakban: TRSZ) megkötésének szabályait, biztosítva, hogy azok a településfejlesztési és településrendezési célok megvalósítását szolgálják.

(2) A rendelet szabályozza a TRSZ megkötésének feltételeit, a felek jogait és kötelezettségeit, valamint a településfejlesztési hozzájárulás alkalmazásának körét.

2. A rendelet hatálya

2. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és az érintett telek tulajdonosa vagy a telken beruházást megvalósító (a továbbiakban együtt: Fejlesztő) között létrejövő közigazgatási szerződésre.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki a közforgalom számára megnyitott magánutak létesítésére, kivéve, ha az a közúti közlekedési övezetben (KÖu) kerül kialakításra.

3. Fogalom-meghatározások

3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. fejlesztési terület: Olyan terület, ahol a fejlesztés a rendezési terv keretei között, a szükséges műszaki infrastruktúra biztosítása mellett megvalósítható.

2. településfejlesztési hozzájárulás: A Méptv. 92. § (7) bekezdés a) pontja szerinti pénzügyi hozzájárulás, amelyet a Fejlesztő az Önkormányzat rendelkezésére bocsát a kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztések megvalósítása érdekében.
3. értéknövekmény: A telek eredeti fajlagos értékének és a helyi építési szabályzat új előírása alapján számított fajlagos értékének különbsége.
4. aránytalanul nagymértékű infrastruktúra-fejlesztés: A fejlesztési cél megvalósításához szükséges kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztések tervezési vagy fejlesztési költségei meghaladják az értéknövekmény értékének felét.
5. a helyi építési szabályzat jelentős módosítása: Olyan módosítás, amely legalább 30%-os értéknövekményt eredményez és az alábbi változások valamelyikét vonja maga után:
 - a) intenzívebb beépítést tesz lehetővé,
 - b) új telek kialakulását eredményezi,
 - c) lakóövezeti átsorolást von maga után.
6. kialakult állapot: A kialakult állapot az a helyzet, amely egy adott területen vagy ingatlanon ténylegesen – legalább 10 éve – fennáll, beleértve különösen:
 - a) a meglévő beépítettséget (pl. beépítési mód, építménymagasság, szintterület-mutató),
 - b) a meglévő közműellátottságot,
 - c) a közterületekhez való kapcsolódást,
 - d) a telekalakítás tényleges jellemzőit (pl. telekszélesség, telekterület),
 - e) valamint az ingatlan tényleges használati módját.

II. Fejezet

A településrendezési szerződés tartalma

4. A településrendezési szerződés megkötésének esetei

4. §

(1) A TRSZ megkötése kötelező, ha:

- a) a helyi építési szabályzat jelentős módosítása szükséges,
- b) a helyi építési szabályzat módosítása közfejlesztési kötelezettséget keletkeztet, vagy
- c) az Önkormányzat számára jelentős közérdekű kötelezettségek keletkeznek.

(2) A TRSZ megkötése nem szükséges, ha:

- a) a helyi építési szabályzat módosítása nem jelentős,
- b) a helyi építési szabályzat módosítása kizárólag a kialakult állapottal való összhangot biztosítja, vagy
- c) a fejlesztés külön közmű- vagy közterület-fejlesztési megállapodás keretében is megvalósítható.

5. A Fejlesztő kötelezettségei

5. §

(1) A TRSZ megkötésével a Fejlesztő vállalja a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozását és a közérdekű fejlesztések megvalósítását.

(2) A Fejlesztő köteles különösen:

- a) a településrendezési elvek és az adott terület beépítési, használati és fenntarthatósági követelményeinek betartására,

- b) a fejlesztési terület környezetéhez illeszkedő közparkok, zöldfelületek, közterületi létesítmények kialakítására vagy azokhoz való hozzájárulásra, valamint a közösségi terek fejlesztésére, ha a fejlesztés társadalmi hatása ezt indokolja,
- c) oktatási, egészségügyi, kulturális és egyéb közszolgáltatási létesítmények fejlesztéséhez való hozzájárulásra, amennyiben a fejlesztés jelentős lakosságszám-növekedést vagy egyéb közszolgáltatási terhelést eredményez,
- d) biztosítani a településfejlesztési hozzájárulás összegét, ha annak alkalmazása indokolt,
- e) viselni az infrastruktúra-fejlesztéshez kapcsolódó költségeket, amennyiben azok a 4. § (1) bekezdés szerinti esetekben felmerülnek.

(3) Amennyiben az Önkormányzat előírja a TRSZ-ben, a Fejlesztő köteles a kivitelezés társadalmi és környezeti hatásait csökkenteni, a kivitelezéshez kapcsolódó indokolt egyeztetéseket lefolytatni, valamint a kivitelezéssel az önkormányzati tulajdonban keletkezett károkat megtéríteni.

(4) A Fejlesztő köteles a szerződésben vállalt fejlesztéseket az előírt határidőn belül megvalósítani. A határidők elmulasztása esetén az Önkormányzat jogosult pénzügyi szankciókat, pótlási kötelezettségeket, vagy más biztosítékokat előírni, illetve érvényesíteni a szerződés feltételeinek megfelelően.

(5) A Fejlesztő településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségeinek nem teljesítése esetén az Önkormányzat jogosult a szerződésben meghatározott biztosítékokat érvényesíteni, a településfejlesztési hozzájárulás mértékét egyoldalúan növelni.

III. Fejezet

A településfejlesztési hozzájárulás

6. A településfejlesztési hozzájárulás fizetési kötelezettség

6. §

(1) A településfejlesztési hozzájárulás fizetésére akkor kerül sor, ha:

- a) a fejlesztési cél megvalósításához szükséges kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztések megvalósítása a Fejlesztőre aránytalanul nagy terhet ró, vagy
- b) a fejlesztési területen kívüli, de kapcsolódó infrastrukturális igény merül fel.

(2) A településfejlesztési hozzájárulás mértéke a telepítési tanulmányterv és az Önkormányzat által felkért értékbecslő szakvéleménye alapján kerül meghatározásra.

7. A hozzájárulás felhasználása

7. §

(1) A befizetett hozzájárulás elkülönített pénzalapba kerül.

(2) Az alapban elkülönített hozzájárulásokat az Önkormányzat kizárólag településfejlesztési célokra használhatja fel, ideértve a kiszolgáló intézmények létrehozását, fejlesztését, a közműfejlesztéseket és közlekedési infrastruktúrához kapcsolódó beruházások tervezését, megvalósítását, ezekhez kapcsolódó benyújtott pályázatokhoz szükséges saját erő biztosítását.

IV. Fejezet
Záró rendelkezések

8. §

Hatályát veszti a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól és a közterület kialakítási terv készítésének rendjéről szóló Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 17/2011. (VI. 27.) GYMJVÖ rendelete.

9. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Pintér Bence
polgármester



Dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

