

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

településfejlesztési és településrendezési cél megvalósítására

amely létrejött

- egyrészről: **Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata**
székhelye: 9021 Győr, Városház tér 1.
képviseli: Pintér Bence polgármester
adószáma: 15735595-2-08
számlaszáma: 11737007-15466004-00000000
a továbbiakban: **„Önkormányzat”**,
- másrészről: **Csanak – Lakópark Korlátolt Felelősségű Társaság**
székhelye: 9024 Győr, Kálvária utca 27/A.
képviseli: Szalai József ügyvezető
cégjegyzékszám: 08-09-022524
adószáma: 23546651-2-08
számlaszáma: 11737007-20757869-00000000
a továbbiakban: **„Fejlesztő”**,

(a továbbiakban együtt: **„Szerződő Felek”**) között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal:

Szerződő Felek *a magyar építészet*ről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **„Méptv.”**) 92. §-a alapján, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek, Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének *a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól* szóló 12/2025. (III. 31.) önkormányzati rendeletnek, valamint Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének *a partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 2/2025. (I. 24.) önkormányzati rendeletnek megfelelően településrendezési szerződést (a továbbiakban: **„TRSZ”**) kötnek egymással.

Jelen TRSZ esetében a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozása a Fejlesztő finanszírozásában már megtörtént, így a TRSZ tárgya a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontján alapul, tehát azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a Fejlesztő általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

I. A szerződés tárgya

Győr-Ménfőcsanak városrészben az Árpa utca meghosszabbításával és új kiszolgáló út építésével hat falusias lakóingatlan kialakításához (a továbbiakban: fejlesztési cél) szükséges rendezési tervmódosítás és közfejlesztések kapcsán felmerülő kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése.

.....
Önkormányzat

.....
Fejlesztő

II. Előzmények

1. A Fejlesztési terület tulajdoni viszonyai

1.1. A Szerződő felek rögzítik, hogy Fejlesztő tulajdonosa az alábbi győri fekvésű ingatlanak:

Hrsz	Művelési ág/megnevezés	Terület (m ²)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
25126/18	kivett beépítetlen terület	300	Csanak-Lakópark Kft.	1/1

1.2. Fejlesztő a fejlesztési cél megvalósítására vonatkozóan tulajdonosi hozzájárulással rendelkezik az alábbi hrsz.-ű ingatlanok tekintetében:

Hrsz	Művelési ág/megnevezés	Terület (m ²)	Tulajdonos	Tulajdoni hányad
01486/20	szántó	9457	Berger Bolivar (9022 Győr, Batthyány tér 4. 3.em. 14.a.)	1/1
01480/63	szántó	2666	Németh-Csóka Dávid (1110 Budapest, XI. kerület, Budafoki út 10/A. 6.em.3.a.)	1/3
			Németh-Csóka Levente (9028 Győr, Szőnyi Márton utca 8. 2.em.11.a.)	1/3
			Németh-Csóka Linda (2112 Veresegyház, Mosonyi Mihály utca 12.)	1/3

1.3. Önkormányzat tulajdonában álló, fejlesztéssel érintett ingatlanok:

Hrsz	Megnevezés	Terület (m ²)
01480/64	kivett közterület	827
25126/17	kivett árok	109
25126/19	kivett közterület	1772

2. A tervezett fejlesztés megvalósításához Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: „GYÉSZ”) módosítása szükséges a 04193 és 04194 számú övezetek vonatkozásában. A módosításra irányuló eljárás SZTM 2023-011/2 számon lezajlott, és a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 18/2024. (VI. 25.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: „GYÉSZ-módosítás”) módosításra került a GYÉSZ. A GYÉSZ-módosítás 1. § (5) bekezdése, 2. § (4) bekezdése és 3. § (2) bekezdése rendelkezései a TRSZ hatálybalépését követő napon lépnek hatályba.

3. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a (..) számú VSTRB határozatával (5. sz. melléklet) jóváhagyta a TRSZ megalapozásaként a Fejlesztő megbízásából a TALENT-PLAN Kft. által készített, az 1. sz. mellékletben csatolt 25023 munkaszámú Telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: „TT”). A TT elfogadhatóságáról készített főépítési feljegyzés, a partneri vélemények és arra adott válaszok a TRSZ 2. sz. mellékletét képezik.
4. Szerződő Felek rögzítik, hogy Fejlesztő elkészítette az alábbi változási vázrajzokat:
 - 4.1. a 01486/20 helyrajzi számú földrészlet fekvéshatár változásáról a 4-13/2023 munkaszámú változási vázrajz (a továbbiakban: „**Változási vázrajz1**”), amely alapján a 01486/20 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonásával létrejön a 25134 hrsz.-ú ingatlan.
 - 4.2. a 25134 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról szóló 501/2024 munkaszámú változási vázrajzot (a továbbiakban: „**Változási vázrajz2**”), amely alapján a 25134 hrsz.-ú ingatlanból a 25134/1-12 hrsz.-ú ingatlanok alakulnak ki,
 - 4.3. a 01480/63 és 01480/64 hrsz.-ú földrészletek telekhatár-rendezéséről szóló 502/2024 munkaszámú változási vázrajzot (a továbbiakban: „**Változási vázrajz3**”), amely alapján 01480/63 hrsz.-ú ingatlanból 91 m2 terület átkerül a 01480/64 hrsz.-ú ingatlanhoz. A Változási vázrajz1, Változási vázrajz2 és Változási vázrajz3 (a továbbiakban együtt: „**Változási vázrajzok**”) jelen szerződés 3. számú mellékletét képezik.
 - 4.4. Szerződő Felek megállapítják, hogy a Változási vázrajzok földhivatali záradékolása még nem történt meg. A Fejlesztő vállalja, hogy a Változási vázrajzokat saját költségén záradékolatja.

III. Kötelezettségvállalások

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési terület abban az esetben válik alkalmassá a beruházás megvalósítására, amennyiben a jelen TRSZ-ben vállalt kötelezettségeiket teljesítik.
2. Szerződő felek megállapítják, hogy a fejlesztési cél megvalósítása érdekében az Önkormányzatot a IV. fejezet szerinti, a Fejlesztőt az V. fejezet szerinti feladatok és kötelezettségek terhelik.

IV. Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai

1. Belterületbe vonás

- 1.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztő költségén eljárást indít, a záradékolatott Változási vázrajz1 szerinti földrészlet belterületbe vonására a záradékolatott Változási vázrajz1 benyújtását követő 60 napon belül (Településfejlesztési Főosztály előkészítésében).
- 1.2. A belterületbe vonás iránti eljárás megindításának feltétele, hogy
 - 1.2.1. a Változási vázrajz1 a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által záradékolásra kerüljön,
 - 1.2.2. a Fejlesztő a belterületbe vonási eljárás során felmerülő összes várható költséget letétbe helyezze az Önkormányzat 11737007-15466004-06530000 számú letéti

.....
Önkormányzat

.....
Fejlesztő

számláján az eljárás megindítása előtt, továbbá a Fejlesztő az eljárás megindítása előtt vállalja, hogy amennyiben a letétbe helyezett összeg nem nyújt teljes mértékben fedezetet az eljárás költségeire, úgy a hiányzó összeget átutalja az Önkormányzat részére az Önkormányzat írásbeli felszólításától számított 15 napon belül. Amennyiben a Fejlesztő nem utalja át a hiányzó összeget az Önkormányzat részére, úgy az Önkormányzat a kérelmét visszavonja.

- 1.3. Amennyiben a belterületbe vonás iránti kérelem elutasításra kerül, úgy Fejlesztő már most kijelenti, hogy semmilyen igénnyel, követeléssel nem lép fel az Önkormányzattal szemben.
- 1.4. A Fejlesztő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a letéti számlán a jelen fejezet szerint letétbe helyezett pénzüsszeget az Önkormányzat a belterületbe vonás kapcsán használhatja fel.

2. GYÉSZ-módosítás

Az önkormányzat jelen TRSZ aláírást követően a GYÉSZ módosítás hatályba lépésével kapcsolatos feladatokat a jegyző útján elvégzi.

3. Ingatlanok és beruházások átvétele

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Változási vázrajzok szerint kialakuló, közúti közlekedési, zöldterület, vízgazdálkodási övezet területéhez tartozó földrésztleteket, valamint az elvégzett infrastrukturális beruházásokat külön megállapodások szerint átveszi.

V. A Fejlesztő kötelezettségvállalásai

A Fejlesztő kötelezi magát, hogy a Fejlesztési cél megvalósításához kapcsolódó, jelen szerződésben és annak mellékletét képező TT-ben rögzített és részletezett közfejlesztéseket saját költségén valósítja meg.

1. Kialakuló földrésztletek térítésmentes önkormányzati tulajdonba adása:

- 1.1. Annak érdekében, hogy a Változási vázrajzok szerint kialakuló közúti közlekedési, zöldterület, vízgazdálkodási övezet területéhez tartozó ingatlanok, ingatlanrészek térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába kerüljenek, Fejlesztő vállalja, hogy az érintett területeket térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja, külön okirat alapján (Vagyongazdálkodási Főosztály előkészítésében) legkésőbb a TRSZ hatályba lépését követő 180 napon belül.
- 1.2. Annak érdekében, hogy a 01480/64 hrsz.-ú kivett közterület a Szabályozási tervlap szerint kialakuljon, Fejlesztő szavatol azért, hogy a beruházási terület ingatlantulajdonosai a 4. mellékletet képező nyilatkozataik szerint a 01486/63 hrsz.-ú ingatlanból a Változási vázrajz3 szerinti közút/árok céljára kialakított ingatlanrészt térítésmentesen önkormányzati tulajdonba adják külön okirat alapján (Vagyongazdálkodási Főosztály előkészítésében) legkésőbb a TRSZ hatályba lépését követő 180 napon belül.
- 1.3. Amennyiben valamely ingatlantulajdonos nem adja át ingyenesen az V.1.1. vagy V.1.2. pontok szerinti ingatlanon fennálló tulajdonrészét, úgy Fejlesztő kötelezettséget vállal az ingatlanrész visszterhes megállapodás vagy kisajátítás útján való megszerzésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség Önkormányzattól való átvállalására.
- 1.4. Amennyiben a V.1.1 és V.1.2. pontokban felsorolt földrésztletek önkormányzati tulajdonba történő átadásához kapcsolódóan az átadáskor hatályos vonatkozó jogszabályi

.....
Önkormányzat

.....
Fejlesztő

rendeletek értelmében áfa (általános forgalmi adó) fizetési kötelezettség keletkezik, annak terhét a Fejlesztő köteles viselni.

- 1.5. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy gondoskodik a fenti, az Önkormányzat részére átadott földrészletek karbantartásáról, állagmegóvásáról mindaddig, míg az infrastrukturális beruházások önkormányzati tulajdonba adása nem történik meg.

2. Közfejlesztések, infrastrukturális beruházások átvállalása

- 2.1. A Fejlesztő kötelezi magát, hogy a Fejlesztési cél megvalósításához kapcsolódó, jelen szerződésben és annak mellékletét képező TT-ben rögzített és részletezett közfejlesztéseket saját költségén **egy megvalósulási ütemben 2027. május 31-ig** megvalósítja.

- 2.1.1. Amennyiben az elsőként megvalósult építményre vagy önálló rendeltetési egységre vonatkozó, a használatbavétel kezdeményezésekor hatályos jogszabály szerinti hatósági eljárás kezdeményezése ennél az időpontnál hamarabb történik meg, akkor a kérelem benyújtásáig valósítja meg, és biztosítja azok rendeltetésszerű használatát mindaddig, amíg azokat az Önkormányzat tulajdonába, és az üzemeltető szervezet kezelésébe át nem veszi.
- 2.1.2. Fejlesztő kötelezi magát, hogy amennyiben a fenti határidő teljesítése akadályba ütközik, úgy köteles ezt jelezni az Önkormányzat felé és köteles kezdeményezni a határidő módosítását.

2.2. Kizárólag a fejlesztési terület megközelítését, beépítését elősegítő vállalások:

- 2.2.1. Győr-Ménfőcsanak városrészben a Csanaki útról nyíló Árpa utca meghosszabbítása mintegy 83 méter hosszban és 6 méter szélességben, 1,5 méter széles, egyoldali járdával, nyílt csapadékvíz-elvezető árokkal, tűzcsappal és közvilágítással.
- 2.2.2. Az Árpa utcából nyíló Búza utcával párhuzamos 57 méter hosszú új kiszolgáló út építése, amelyről három-három darab falusias lakóövezeti ingatlan feltárása történik.
- 2.2.3. A kiszolgáló út 6 méter széles burkolattal, 1,5 méter széles, kétoldali járdával, egyoldali nyílt csapadékvíz-elvezető árokkal és közvilágítással ellátott kivitelben.
- 2.2.4. A Búza utca és az új kiszolgáló út közötti gyalogos összeköttetés biztosítása a 25126/18 hrsz.-ú ingatlanon a meglévő árok mellett 1,5 méter széles sétaúttal.
- 2.2.5. Közműfejlesztés a kialakításra kerülő hat ingatlan kiszolgálása ivóvíz és szennyvíz vezetékkel.
- 2.2.6. Zöldterület-rendelet: humuszterítés, 5 dkg/m² gyommentes fűmag elvetése.

2.3. A fejlesztési területen kívüli, de azzal okozati összefüggésben álló vállalások:

- 2.3.1. A városrész zöldebbé tételéhez a fejlesztési terület közelében lévő közterületek fásítása 15 db fa ültetésével.
- 2.3.2. A terület csapadékvíz elvezetése színvonalának elősegítésére a rendszerhez kapcsolódó Hegyalja úti levezető árok tisztítása az alábbiak szerint:

.....
Önkormányzat

.....
Fejlesztő

2.3.2.1. Csanaki utcában található, mintegy 250 fm hosszú nyílt burkolt medrű szakaszának és átereszeinek tisztítása.

2.3.2.2. Búza utca végétől mintegy 800 fm hosszú nyílt földmedrű szakaszának és átereszeinek tisztítása.

- 2.4. A Fejlesztő vállalja, hogy az utépítési és más szakági engedélyeket és a szükséges hozzájárulásokat saját költségén, saját nevére szólóan megszerzi. Fejlesztő vállalja, hogy a TT alapján elkészített terveket engedélyezteteti, azokat az Önkormányzatnak bemutatja és a kivitelezés részleteire vonatkozóan külön beruházási megállapodást köt.
- 2.5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő viseli a Fejlesztési céllal, valamint a Fejlesztési cél megvalósítása során, az azzal összefüggésben felmerülő mindennemű díjat és költséget. A Fejlesztő a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a Fejlesztési céllal kapcsolatban felmerülő, és a Fejlesztő oldalán felmerülő díjak és költségek vonatkozásában az Önkormányzattal, vagy az Önkormányzattal egyéb jogviszonyban álló harmadik személyekkel szemben a jövőben semmiféle igényt nem támaszt és semmilyen jogcímen semmilyen követelést nem érvényesít, anyagi igényéről a jelen pontban foglaltakkal összefüggésben előzetesen, kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond.

3. Településfejlesztési hozzájárulás víziközműhöz

- 3.1. A fejlesztési terület szennyvízelvezetésének kapacitási problémái miatt a tervezési területen kívül, de ahhoz kapcsolódóan közműfejlesztés – a Szél utcai szennyvízátelő műtárgy bővítése, fejlesztése - válik szükségessé. Tekintettel arra, hogy ezen infrastruktúra fejlesztés kizárólag a Fejlesztő általi megvalósítása a Fejlesztőre aránytalanul nagy terhet róna, ezért figyelemmel a Méptv. 92. § (7) bekezdés a) pontjára, ennek költségeihez kizárólag arányos pénzügyi fedezetet biztosít.
- 3.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Fejlesztő rendeltetési egységenként egymillió forint összegű, azaz mindösszesen 6.000.000 Ft, azaz hatmillió forint településfejlesztési hozzájárulás befizetésével járul hozzá a jelen pont szerinti közfejlesztéshez.
- 3.3. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti pont szerinti hozzájárulást a TRSZ hatályba lépését követő 30 napon belül az Önkormányzat erre a célra elkülönített számlájára való befizetéssel teljesíti, számlaszám:

4. A Szabályozási tervlap szerinti és a meglévő közterületeken megvalósuló beruházások önkormányzati tulajdonba adása:

- 4.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az elvégzett közterület-fejlesztési beruházásokat az Önkormányzat tulajdonába adja.
- 4.2. Fejlesztő a közterületi út- és járdaterületek, a víziközmű létesítmények, a csapadékvíz-elvezető rendszer, közvilágítás, valamint zöldfelületek megvalósítását követően gondoskodik azok karbantartásáról, állagmegóvásáról és saját költségén maga vagy megbízottja útján üzemelteti azokat, amíg azokat az Önkormányzat (vagy megbízottja) tulajdonába és a kezelő/üzemeltető/működtető szervezet kezelésébe/üzemeltetésébe /működtetésébe át nem veszi.

5. A belterületbe vonás költségviselése

A Fejlesztő vállalja a belterületbe vonási eljárás során felmerülő összes várható költséget, a TRSZ IV.1. pontjának megfelelően.

.....
Önkormányzat

.....
Fejlesztő

VI. Biztosíték

1. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb jelen szerződés aláírását követő **30 naptári napon** belül **2027. november 30. napjáig szóló**, feltétel nélküli és visszavonhatatlan bankgaranciát nyújt az Önkormányzat részére **40.000.000,-Ft, azaz negyven millió forint** összegről az V. fejezetben felsorolt kötelezettségei teljesítésének biztosítékául.
2. Amennyiben a Fejlesztő a bankgarancia érvényességi idején belül teljesíti a VI.1. pontokban vállaltakat, és a teljesítést az Önkormányzat igazolja, úgy az Önkormányzat hozzájárul a bankgarancia megszüntetéséhez és a bankgaranciát a teljesítés igazolásával egyidejűleg visszaszolgáltatja a Fejlesztőnek.
3. Amennyiben a Fejlesztő a bankgarancia érvényességi idején belül nem teljesíti az V. fejezet szerinti bármelyik vagy valamennyi kötelezettségét, úgy az Önkormányzat jogosult lehívni a bankgarancia – az elmaradt teljesítés fennmaradt költségei erejéig arányos mértékű – összegét a bankgarancia lejáratának napjáig, az alapjogviszony vizsgálata nélkül.
4. Amennyiben az Önkormányzat a bankgaranciát lehívta (érvényesítette), a lehívott összegből jogosult a felszabadított összeget a Fejlesztési területén szükséges közterület-fejlesztés megvalósítása érdekében felhasználni.
5. Amennyiben a Fejlesztő a bankgarancia érvényességi idején belül nem teljesíti az V.1. és V.4. pontok szerinti bármelyik vagy valamennyi kötelezettségét, úgy az Önkormányzat jogosult lehívni a bankgarancia 10 %-át a bankgarancia lejáratának napjáig, az alapjogviszony vizsgálata nélkül.
6. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fejlesztési cél megvalósítása a V.2.1. pontban meghatározott határidőn belül nem valósulna meg és a Szerződő Felek a V.2.1. pontban meghatározott határidő módosításában állapodnak meg, úgy Fejlesztő köteles a bankgarancia érvényességi idejét legalább az új határidőhöz igazodó érvényességi ideig meghosszabbítani.

VII. Adatvédelmi rendelkezések

1. Az Önkormányzat a jelen megállapodás létrehozásának, valamint a megállapodáshoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek teljesítésének céljából a másik fél által átadott, vagy a feladatokból adódó szükségszerűségből tudomására jutott, a megállapodás teljesítéséhez, továbbá a megállapodásból eredő esetleges igények érvényesítéséhez elengedhetetlenül szükséges személyes adatokat az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet, GDPR) szabályainak betartásával kezeli. Az Önkormányzat adatkezelési tájékoztatója – melyet szerződő fél a jelen megállapodás aláírását megelőzően megismert - elérhető a www.gyor.hu honlapon az Adatvédelem menüpontban.
2. Az Önkormányzattal szerződő fél kijelenti és szavatolja, hogy valamennyi érdekkörében eljáró érintett személy részéről felhatalmazással rendelkezik arra, hogy ezen személyek személyes adatainak átadásához és kezeléséhez szükséges jognyilatkozatokat megtegye,

.....
Önkormányzat

.....
Fejlesztő

továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat részére átadott személyes adatok Önkormányzat általi kezelésével kapcsolatban az adatkezeléssel érintett személyt bizonyítható módon felhívja a vonatkozó adatkezelési tájékoztató elérhetőségére, megismerésének szükségességére.

VIII. Egyéb rendelkezések

1. Szerződő Felek kötelezik magukat, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
 - 1.1. A Fejlesztő részéről: Szalai József, ügyvezető
 - 1.2. Az Önkormányzat részéről:
 - 1.2.1. dr. Kozák Bettina, Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály – főosztályvezető
 - 1.2.2. Szabó Gábor, Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály - osztályvezető
2. Szerződő Felek kötelesek az általuk jelen szerződéssel összefüggésben tett jognyilatkozatot, intézkedést írásban, postai úton ajánlott (tértivevényes) levélben egymás részére haladéktalanul megküldeni.
3. A Fejlesztő hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat a jelen szerződést nyilvánosságra hozza, közzétegye, azt bárki számára megismerhetővé tegye. A Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés egyetlen adatát sem tekintik üzleti titoknak.
4. A Fejlesztő vállalja, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlant, illetve annak egy részét harmadik félnek kizárólag az Önkormányzat előzetes írásbeli tájékoztatását követően értékesíti.
5. A Fejlesztő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Méptv. 92. § (8) bekezdésének megfelelően, az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról* szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 21. § 25. pontja szerinti településrendezési kötelezettség tényét az illetékes ingatlanügyi hatóság az Ingatlan (01486/20 helyrajzi szám) - vagy az abból kialakításra kerülő ingatlanok - tulajdoni lapjára, az Önkormányzat javára feljegyezze. A Fejlesztő rögzíti, hogy a jelen nyilatkozata az *ingatlan-nyilvántartásról* szóló 2021. évi C. törvény 32. §-a alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül. A Fejlesztő vállalja, hogy a tény feljegyzéséhez esetlegesen szükséges további okiratokat az Önkormányzat erre irányuló kérése esetén, haladéktalanul kiadja. Felek rögzítik, hogy a Méptv. 92. § (8) bekezdése alapján, a jelen TRSZ V. fejezetében rögzített kötelezettségek hiánytalan teljesítését követő 15 napon belül az Önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében. Fejlesztő tudomásul veszi, hogy a településrendezési kötelezettsége ténye mindaddig nem kerül törlésre, ameddig a Fejlesztő a jelen szerződés szerinti vállalásait nem teljesíti.
6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan, illetve annak egy része átruházása esetén a jelen Szerződést változatlan formában, hatályában fenntartják, továbbá vállalják, hogy amennyiben a Fejlesztő a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlant, illetve annak egy részét értékesíti, az új tulajdonost vagy tulajdonosokat tájékoztatja a jelen Szerződés jogfolytonos és jogutódokra is kiterjedő rendelkezéseiről, akik kötelesek a jelen Szerződés rendelkezéseit magukra nézve kötelezőnek elismerni. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen Szerződésben

- meghatározott kötelezettségek az új tulajdonost (tulajdonosokat– mint jogutódokat – változatlan tartalommal terhelik. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a Fejlesztő a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlant, illetve annak egy részét értékesítette, és az új tulajdonost vagy tulajdonosokat nem tájékoztatta a jelen Szerződés tartalmáról, úgy az új tulajdonos vagy tulajdonosok, illetve az Önkormányzat esetleges kártérítési, vagy bármely egyéb igénye esetén a Fejlesztő teljes körűen köteles helytállni.
7. Amennyiben a Szerződő Felek tekintetében jogutódlás következik be, úgy a jelen szerződésből fakadó valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában a jogutódot általános jogutódnak kell tekinteni. A felek a jelen megállapodást a Fejlesztőre, valamint annak esetleges jogutódjára kiterjedő hatállyal kötik meg. Amennyiben a Fejlesztő tekintetében jogutódlás következik be, úgy a jelen megállapodásból fakadó valamennyi kötelezettség vonatkozásában a jogutódot általános jogutódnak kell tekinteni. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy esetleges jogutódját írásban, teljes körűen tájékoztatja a jelen megállapodásban vállalt kötelezettségekről, illetve az általános jogutódlásról.
 8. A Fejlesztő kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatos bárminemű kártalanítási és kártérítési igényéről az Önkormányzattal szemben lemond, és emellett vállalja, hogy amennyiben a vonatkozó Fejlesztési cél megvalósításával összefüggésben bármely harmadik félnek kártalanítási, vagy kártérítési igénye keletkezik, akkor ezen kötelezettséget az Önkormányzat helyett teljes mértékben átvállalja.
 9. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik a mellékletek:
 - 9.1. 1. sz. melléklet: TT
 - 9.2. 2. sz. melléklet Főépítési feljegyzés
Partneri vélemények és arra adott válaszok
 - 9.3. 3. sz. melléklet Változási vázrajzok
 - 9.4. 4. sz. melléklet: Tulajdonosi hozzájáruló- és kötelezettségvállalást tartalmazó nyilatkozatok
 - 9.5. 5. sz. melléklet: VSTRB ... (..) határozata
 10. Jelen szerződés a Szerződő Felek teljes megállapodását tartalmazza, a Szerződő Felek kölcsönös aláírásával jön létre, és ezáltal egyben hatályát veszti az összes, a Szerződő Felek által a szerződés tárgya szerinti jogviszonnyal kapcsolatban korábban írásban, illetve szóban tett jognyilatkozat.
 11. A Szerződő Felek a szerződésből eredő vitás kérdéseket megkísérlik először egymás között, békés, tárgyalásos úton rendezni, ennek eredménytelensége esetén kikötik a győri székhelyű bíróság illetékességét.
 12. Jelen szerződés 3 (három) példányban készült magyar nyelven és mellékletek nélkül 10 (tíz) számozott oldalt tartalmaz.
 13. A Szerződő Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a Fejlesztő a jelen szerződésben rögzített kötelezettségeit harmadik személyek útján nem jogosult teljesíteni.

IX. Hatályba léptető rendelkezés

A Szerződő Felek kölcsönös egyetértésben megállapodnak abban, hogy jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amikor a Fejlesztő a VI.1. pont szerinti kötelezettségét teljesíti, azaz a bankgarancia nyilatkozatot az Önkormányzat részére átadja.

.....
Önkormányzat

.....
Fejlesztő

A Szerződő Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

.....
Fejlesztő képviselőjében
Szalai József ügyvezető
Dátum: Győr, 2025.

.....
Önkormányzat képviselőjében
Pintér Bence polgármester
Dátum: Győr, 2025.

Szabályszerűségi szempontból felülvizsgálva: .

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Aláírás:
Győr Megyei Jogú Város Jegyzője helyett
Dr. Bakonyi Bernadett aljegyző
Dátum: Győr, 2025.

Aláírás:
Nagyné Novy Lilla
Gazdálkodási Főosztályvezető
Dátum: Győr, 2025.

Szerződést kapják:

1. sz. példány (szignált példány): Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály
Főépítészeti Osztály ügyintézője
2. sz. példány: Fejlesztő
3. sz. példány: Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály
Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály ügyintézője

Másolatban:

- Gazdálkodási Főosztály - Pénzügyi Osztály

Elektronikus úton

- Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály jogi felülvizsgálatot végző munkatársa
- Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály pénzügyekért felelős munkatársa
- Vagyongazdálkodási Főosztály
- Győr Megyei Jogú Város Útkezelő Szervezete
- Pannon-Víz Zrt.
- GYŐR-SZOL Zrt.

1. számú melléklet Telepítési tanulmányterv

Munkaszáma: 25023, készítése: 2025. március, frissítve: 2025. szeptember

fájl neve: „Gyor-Menfocsanak Buza u – Arpa u telepítési tanulmányterv”, dátum: 2025.09.08.

2. számú melléklet: Főépítési feljegyzés, partneri vélemények és az arra adott válaszok



GYŐR

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály

Főépítési Osztály

Ügyiratszám: 41276-17/2025

**Győr Megyei Jogú Város
Önkormányzata Közgyűlésének
felhatalmazásával eljáró
Városstratégiai Bizottsága
részére**

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Telepítési tanulmányterv elbírálására

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése szerint az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e *a magyar építészet*ről szóló 2023. évi C. törvény természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett beruházás, fejlesztés:

- Győr-Ménfőcsanak, Búza utca – Árpa utca folytatásában a 01486/20 hrsz.-ú ingatlanon hat ingatlan kialakítása és családi lakóépületekkel történő beépítése, valamint az azokat kiszolgáló infrastruktúra fejlesztés.
- Fejlesztő: Csanak-Lakópark Kft.
- A telepítési tanulmánytervet készítette: TALENT-PLAN Kft. – Németh Gyula településtervező
- A fejlesztéshez kapcsolódó SZTM 2023-011 munkaszámú szabályozási terv-módosítási eljárást Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 18/2024. (VI. 25.) önkormányzati rendeletével jóváhagyta, annak hatálybalépése településrendezési szerződés megkötéséhez kötött.

A benyújtott telepítési tanulmányterv tartalmában a Korm. rendelet 7. számú mellékletében

H-9021 Győr,
Városház tér 1.

Tel.: +36 (96) 500 100
E-mail: gyor@gyor-ph.hu

www.gyor.hu
www.hellogyor.hu

Önkormányzat

Fejlesztő

foglaltaknak megfelel. A telepítési tanulmányterv Győr Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiójával és Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a *Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről* szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendeletével összhangban van. Megállapítható, hogy a telepítési tanulmányterv szerinti tervezett fejlesztés Győr településfejlesztési és településrendezési céljaival, a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel szintén összhangban áll. Ennek megfelelően készítendő a településrendezési szerződés tervezete.

Győr, 2025. szeptember 9.



.....
Önkormányzat

.....
Fejlesztő



Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatóság

9022 Győr, Bathhány tér 8.
+36 (96) 819-410
+36 (96) 819-419
info@gyor.kozut.hu
MKNZRT (KRID: 153207128) Hivatali Kapu
www.kozut.hu

**Győr-Moson-Sopron Vármegyei Hivatal
Közlekedési, Műszaki Engedélyezési,
Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály
Útügyi Osztály**
9028 Győr, Tatai u. 3.
lukacs.eszter@gyor-ph.hu

Iktatószám: MK-8747/6/2025
Tárgy: Győr-Ménfőcsanak, 01486/20 hrsz.
telepítési tanulmányterv partnerségi
egyeztetése – állásfoglalás megküldése
Hivatkozási szám: -
Ügyintéző: Sipos Petra

Tisztelt Szaksz Vince Főépítész Úr!

Köszönettel megkaptuk a Győr-Ménfőcsanak, 01486/20 hrsz. telepítési tanulmánytervet véleményezésre.

A tervezett módosítás ellen Társaságunk kifogást nem emel. A többlet forgalom okozta zaj-és rezgésterhelés, légszennyezés növekedésért, valamint azokból adódó következményeiért Vármegyei Igazgatóságunk felelősséget nem vállal.

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét!

Győr, 2025. szeptember 17.



Szabó Csaba
Vármegyei igazgató



Gortva Tamás
Vármegyei forgalomtechnikai és kezelői ov.

Kapják:

1. Címzett (e-mail)

A telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése kapcsán beérkezett vélemények			Érdemi válaszok
Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatóság	MK-8747/6/2025 dátum: 2025.09.17.	„A tervezett módosítás ellen Társaságunk kifogást nem emel. A többlet forgalom okozta zaj-és rezgésterhelés, légszennyezés növekedéséért, valamint azokból adódó következményeiért Vármegyei Igazgatóságunk felelősséget nem vállal.”	elfogadható, tervmódosítást, intézkedést nem igényel

3. sz. melléklet: Változási vázrajzok

Változási vázrajz1

ARRABONA GEO KFT
9060 Győr, Veres P. u. 60
Munka száma: 4-13/2023

GYŐR
külföldi terület
Adatszolg. ikt. sz.: 2-602/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 01486/20 helyrajzi számú földrészlet fekvéshatár változásáról
Méretarány: 1:1000

Címkoordináták 25134 hrsz		
Psz.	Y	X
1	543029	255041

Változás előtti állapot (KÜLFÖLDI TERÜLET)						Változás utáni állapot (BELTÉRÜLET)							
Hrsz	Alrészlet			Terület		Hrsz	Alrészlet			Terület		Megjegyzés	
	jel	műv. égsz.	h. m. g.	ha.	m ²		AK	jel	műv. égsz.	h. m. g.	ha.		m ²
01486/20	3	szántó	5	0.9457	16.46	25134	3	szántó	5	0.9457	-	-	-
Összesen:				0.9457	16.46					0.9457	-	-	

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a költségen liszte jóváírás számítása helyes, az adatok a földmérés adatai alapján készülték.

Győr, 2023. hó nap

Zárókövető:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Győr, 2023.03.13

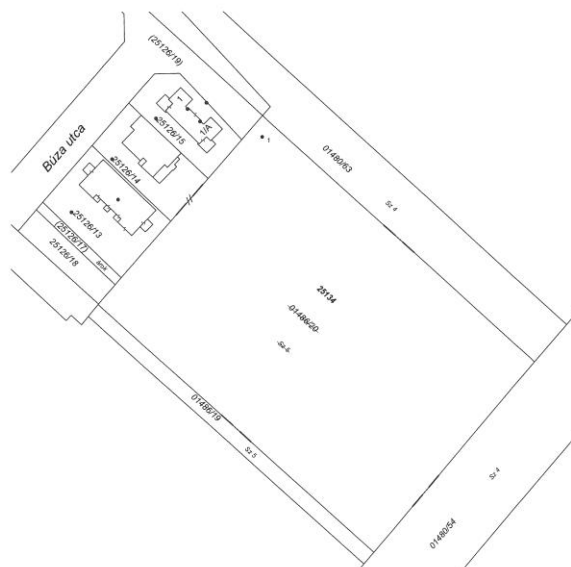
Készítő és minőséget tanusító:
Földmérő íg. száma: 9999/2020
Íg. rend. min. szám: 9999/2020

A helyrajzi számítás és a területszámítás helyes. Ez a zárókövető a kérelemre számított egy évi hatályos.

Győr, 2023. hó nap

P.h. Zárókövető:

Íg. rend. min. száma: /



Önkormányzat

Fejlesztő

Változási vázrajz

Szalay Szabolcs e.v.
3012 Győr, Veres Péter u. 60.
Munka száma: 501/2024

GYŐR
Belterület
Adatsz. Szám:2-9999/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

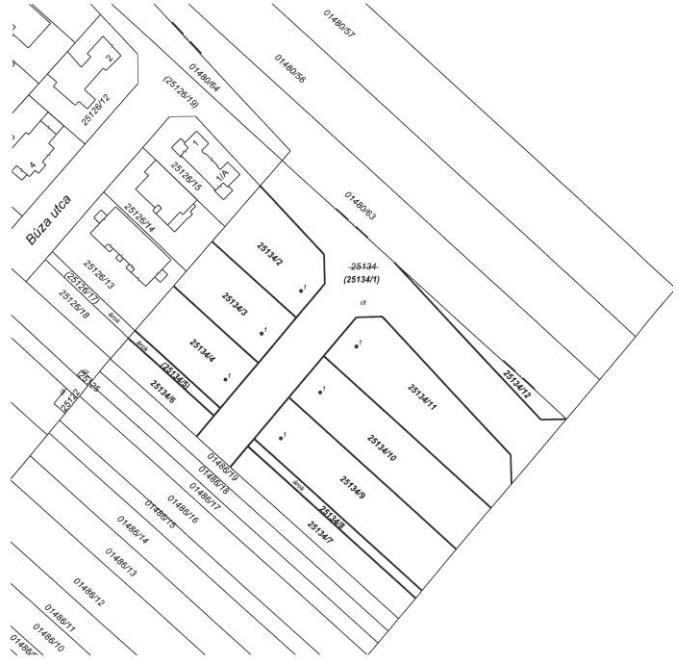
A 25134 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány 1:1000

E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi a 679876/2023 sz. vázrajz átvezetése

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés	
Hrsz.	Alrészlet jel	műv.éga	Terület m ²	ha. m ²	AK	Hrsz.	Alrészlet jel	műv.éga	Terület m ²	ha. m ²	AK			
25134				0,9457	0,00	25134/1				0,2570	0,00			
						25134/2				0,0709	0,00			
						25134/3				0,0630	0,00			
						25134/4				0,0635	0,00			
						25134/5				0,0107	0,00			
						25134/6				0,0296	0,00			
						25134/7				0,0570	0,00			
						25134/8				0,0210	0,00			
						25134/9				0,1144	0,00			
						25134/10				0,1144	0,00			
						25134/11				0,1244	0,00			
						25134/12				0,0198	0,00			
				0,9457	0,00					0,9457	0,00			

I változás akarataunknak megfelelően törént:



HRSZ	Psz.	Y	X
25134/2	1	543035	255008
25134/3	1	543023	254995
25134/4	1	543012	254981
25134/9	1	543029	254963
25134/10	1	543041	254977
25134/11	1	543032	254991

Győr, 2024.04.04.

Készítő: Szalay Szabolcs
Földm. ig. szám: 7277
IRM száma: 2310/2017

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Győr, 2024. hó nap

P.H. Záradékoló:
Ing. rend. min. száma:

Önkormányzat

Fejlesztő

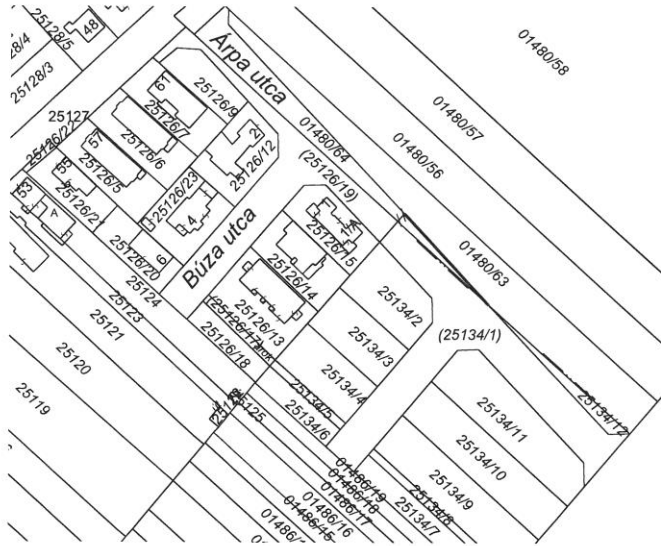
Szalay Szabolcs e.v.
9012 Győr, Veres Péter u.60.
Munka száma:502/2024

GYŐR
Külterület
Adatsz. Szám:2-9998/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 01480/63 és a 01480/64 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány 1:2000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
Hrsz.	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz.	Alrészlet		Terület		AK		
	jel	műv.ága	min.	ha. m ²			jel	műv.ága	min.	ha. m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
01480/63		szántó	4	0,2666	6,03	01480/63		szántó	4	0,2575	5,82		
01480/64		kivett, közterület	0	0,0827		01480/64		kivett, önkormányzati közút		0,0918	0,00		
				0,3493	6,03					0,3493	5,82		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....

Győr, 2024.04.04.

Készítő: **Szalay Szabolcs**
Földm. ig. szám: 7277
IRM száma: 2310/2017

A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintatermek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

Győr, 2024 hó nap

Mezőgazdász.....

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Győr, 2024. hó nap

P.H.

Záradékoló.....

Ing.rend.min.szám:

Önkormányzat

Fejlesztő

4. sz. melléklet: Tulajdonosi hozzájáruló- és kötelezettségvállalást tartalmazó nyilatkozatok

fájl neve: „TRSZ_Búza Árpa_4. melléklet nyilatkozatok.pdf”

5. sz. melléklet: VSTRB ... (..) számú határozata