

ELŐTERJESZTÉS

2. napirend

Nagycenk Nagyközség településrendezési eszközei módosításának elhatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2007-ben fogadta el Nagycenk nagyközség jelenleg hatályos településrendezési eszközét, melynek átfogó módosítására az idei év január hónapjában került sor. Az átfogó módosítás több egyéni javaslatot vett figyelembe, közel 30 módosítási igény elfogadását tette meg a képviselő-testület.

Az elmúlt hónapban a képviselő-testület elé került egy újabb rendezési terv módosítása iránti igény. A kezdeményező a BB-REAL Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság, melynek kérése volt, hogy a Széchenyi villageben található Üh-1 építési övezetbe sorolt telkek Lke-1 építési övezetbe legyenek sorolva. A kezdeményező cég javaslatát a képviselő-testülete a július 2-ai ülésen elfogadta, és aláírásra került a településtervezői és településrendezési szerződés is.

Az elmúlt héten újabb rendezési terv módosítása iránti igény keletkezett, az ÖKO TECT Kft (2234 Maglód, Fő u. 8-10. em 12.) nyújtott be kérelmet, **Nagycenk külterületén 042;044/2-4;046/3-5,8-12,14-17 hrsz ingatlanokon bányászati tevékenységet szeretne végezni, ezért kéri az önkormányzat képviselő-testületét, hogy bányászatra kijelölt helyé minősítse át a rendezési tervében az érintett ingatlanokat.**

A kérelmező cég az 1. számú melléklet szerinti kérelmet készítette, mely már érinti a bányászati tevékenységet követő terület utóhasznosítását is.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. §-a szerint a településrendezési eszközök (településrendezési tervek, helyi építési szabályzat) – egyeztetett program alapján történő – kidolgozásának finanszírozására településrendezési szerződést köthető külső befektetővel, aki a felmerülő költséget vállalja. Ez esetben egy ilyen jellegű módosítás az önkormányzat költségvetését nem terheli.

A településrendezési terv készítése tekintetében az érintett befektető a korábbi településtervezőtől, a Mestervonal Kft-től, kért és kapott ajánlatot, melyet a befektető elfogadott.

Tekintettel arra, hogy ezen módosítás az önkormányzat költségvetését nem terheli, így javaslom a településtervező megbízását.

A településtervezési szerződést jóváhagyás után a tervező, a befektető és az önkormányzat írja alá, a költségviselő a befektető lesz. A településrendezési szerződést a befektető és az önkormányzat írja alá. A településfejlesztési támogatás külterületre eső 20 Ft/m² árú összegét a befektető külterületi utak rendbetétele tevékenység elvégzésével biztosítja.

A befektető cég jelezte, hogy a **048/9 hrsz-ú területen szükséges lenne még rendezési terv módosítás,** az ott elhelyezett „Z” park módosítását kéri Eg, Vagy Ev területté (amilyenek a szomszédos ingatlanok is) . Az indokuk az volt, hogy most készítik a bánya hatástanulmányát, amiben kell zajvédelmet is számolni, és a közpark esetében egészen kirívó számoknak kell megfelelni, illetve L alakban zajvédő falat kellene építeni.

A településrendezési eszközök módosításának elindításához szükség van a T. Képviselő-testület döntésére a módosított településrendezési eszközök kidolgozásának elhatározásáról, ezért a fentiek ismeretében terjesztem elő a következő határozat-tervezetet.

Az írásbeli előterjesztés mellett a képviselő-testületi ülésen részletes szóbeli tájékoztatást adok a rendezési tervvel érintett területen a tervezett bányászati tevékenységről .

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását!

.../2015. (...) önkormányzati határozat

Nagycenk Nagyközség településrendezési eszközei módosításának elhatározásáról
Nagycenk nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében, és a 8. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezete szerint a 2007-ben elfogadott településrendezési eszközeit (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, szabályozási terv) módosítani kívánja, az alábbi területet érintően:

Nagycenk külterületén a 042, 044/2-4; 046/3-5,8-12,14-17 helyrajzi számú ingatlanoknak bányászatra kijelölt helyé minősítése (Kb övezeti besorolás) , illetve a Nagycenk 048/9 hrsz-ú területen a jelenlegi közpark Eg vagy Ev besorolássá történő átminősítése.

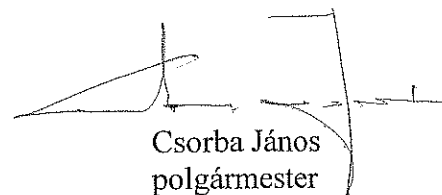
A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Soproni Mestervonal Kft-vel (9400 Sopron, Ferenczy J. u. 34.)és az Öko Tect Kft –vel (2234 Maglód, Fő u. 8-10. em. 12.)) a településtervezési szerződés, az Öko Tect Kft-vel a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Nagycenk, 2015. július 21.




Csorba János
polgármester

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

1. Nagycenk Nagyközség Önkormányzata

Székhely: 9485 Nagycenk, Gyár u.2

Adószáma: 15728001-2-08

Képviselője: Csorba János polgármester

mint a **Megrendelő**

2. Öke Tect Kft

székhely: 2234 Maglód, Fő u. 8-10. em. 12.

cégjegyzékszám: 13-09-175083

adószám: 12452222-2-13

képviseli: *Varga László*

mint a **Költségviselő**

valamint a:

3. Soproni Mestervonal Kft.

Székhely: 9400 Sopron, Ferenczy János u.34.

Adószáma: 10374865-2-08

Képviselője: Fábriánkovits Ferenc

Bankszámlaszáma: 11634007-04914700-3400004

mint a **Tervező**

között az alábbi időpontban és feltételekkel:

1. A Tervező elvállalja a Nagycenk nagyközség Településrendezési Terve módosítását az alábbi területeken:

Nagycenk 042;044/2-4,046/3-5,8-12,14-17 hrsz; Nagycenk 048/9 hrsz alatti ingatlanok

2. A Tervező a tervdokumentációt a Megrendelőnek jelen szerződésben és a hatályos jogszabályokban meghatározott tartalommal szolgáltatja.

3. A Megrendelő vállalja, hogy a tervezéshez szükséges iránymutatást megadja, illetve a döntést igénylő kérdésekben 8 napon belül hivatalosan is állást foglal.

4. A Tervező jogosult részteljesítésre és a részteljesítéssel arányos díj számlázására 6.pont szerinti fizetési ütemezés szerint.

5. A tervezési díj összege összesen. 1.530.000.- Ft +Áfa

A tervezési díj tartalmazza a Nagycenk község külterület digitális állami ingatlan-nyilvántartási térkép adatbázisának egyszeri felhasználásra történő átadási díját.

A tervezési díj nem tartalmazza a közműterkép és egyéb díjakat, illetékeket. A költségviselő által szolgáltatandó még a környezeti hatástanulmány.

Ha a tervezési munka valamely szakhatóság miatt (pl. környezetvédelem stb.) megszakad -úgy az addig elvégzett munka számlázandó.

6. Fizetés ütemezése

I. Részszámla: Nagycenk nagyközség külterületi digitális állami ingatlan-nyilvántartási térkép adatbázis hozzáférés költsége szerződés aláírása után 15 napon belül	250.000.- Ft + Áfa
II. Részszámla: Véleményezési dokumentáció szállításakor: A tervezési díj 80%-a	1.024.000.- Ft + Áfa
III. Rész/Végyszámla: Az elfogadott terv szállításakor A tervezési díj 20%-a	256.000.- Ft + Áfa
Összesen:	1. 530.000.- Ft + Áfa

A számla kiállítása Teljesítés igazolás szerint.
A Tervező jogosult határidő előtti teljesítésre, számlázásra.

7. Részteljesítések határidői:

Tervezési program a képviselő-testület tájékoztatására	2015.július.24.
Előzetes tájékoztatási dokumentáció	2015. augusztus. 24.
Véleményezési dokumentáció	előzetes vélemények kézhezvételétől számított két (2) hónap
Végző szakmai véleményezésre összeállított dokumentáció	a vélemények kézhezvételétől számított egy (1) hónap
Végleges tervek szállítása.	Az elfogadás jegyzőkönyvi kivonatának kézhezvételétől számított huszonegy (21) nap.

8. Szerződésben vállalt kötelezettségét a Tervező az alábbi tervdokumentációk megküldésével (postára adásával) teljesíti.

Tervezési program testület elé:	1 füzetlen nyomtatott
Településrendezési terv előegyeztetési anyaga:	20 pld. nyomtatott + 1 pld. CD partnerségi egyeztetéshez
Testület tájékoztatása az előegyeztetésről:	1 füzetlen nyomtatott
Egyeztetési anyag:	a résztvevők száma szerint kb. 16 pld. nyilatkozat szerint CD, vagy nyomtatott + 1 pld. CD partnerségi egyeztetéshez
Javított anyag az Áll- Főép. Végző véleményezésére:	1 pld. nyomtatott, 1 pld. CD
Testület elé terjeszhető anyag:	1 füzetlen nyomtatott

Végleges terv:

szétküldésre: kb.16 pld. CD és
nyomtatott

Teljes dok. Önkormányzati használatra:

4 pld. nyomtatott, 1 pld. CD

9. A tervező a szerződés teljesítéséhez jogosult alvállalkozót igénybe venni.

10. A Költségviselő a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles a Tervezőnek az Erste Banknál vezetett 11634007-04914700-34000004 számlájára a díjat átutalni.

11 A Tervező kötelezettségét képezi mindazon hatóságokkal és szakhatóságokkal, valamint közművekkel a munkaközi egyeztetés lefolytatása, amelyre őt a jogszabály, hatósági előírás, vagy a munka jellege kötelezi.

12. Megrendelő a szerződéstől bármikor elállhat, köteles azonban az eddig elvégzett munkák, és költségek ellenértékét a Tervezőnek megtéríteni.

Előzetes figyelmeztetés után a Tervező csak akkor állhat el a szerződéstől, ha a Megrendelő szakszerűtlen (jogszabályokkal és szakmai követelményekkel ellentétes) utasítást, állásfoglalást ad a munka végzésére.

13. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben, így különösen a szerződésszegés jogkövetkezményei, a szerződés módosítása és megszűnése tekintetében a Ptk és az egyéb jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

14. A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket egymással tárgyalásos úton rendezik.

Amennyiben a tárgyalás nem vezet eredményre, érdekeiket a magyar jog és magyar polgári peres eljárás szabályai szerint bírósági úton érvényesítik, egyben – értékhatártól függően- kikötik a Soproni Járásbíróság, illetve a Győri Ítéletábla illetékességét.

Felek jelen szerződést- mint akaratukkal mindenben megegyezőt- elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag cégszerűen aláírják.

Sopron, 2015. július.

.....
Megrendelő

.....
Költségviselő

.....
Tervező

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

2. számú melléklet

amely létrejött

egyrésről:

név: Nagycenk Nagyközség Önkormányzata

székhely: 9485 Nagycenk, Gyár u. 2.

KSH azonosító: 15728001-8411-321-08

Bank: K & H Bank Nyrt.

Számlaszám: 10402142-21423341-00000000

képviseli: **Csorba János** polgármester

– továbbiakban: **Önkormányzat**

másrésről

név: ÖKO Tect Kft

székhely: 2234 Maglód, Fő u. 8-10. em. 12.

cégjegyzékszám: 13-09-175083

adószám: 12452222-2-13

képviseli: **Varga László**

– továbbiakban: **Kérelmező**

között a mai napon az alábbi tartalommal és feltételekkel:

1. Kérelmező Nagycenk külterületén bányászati és környezetvédelmi engedély birtokában a Nagycenk 042;044/2-4,046/3-5,8-12,14-17 hrsz alatti ingatlanokon agyag, homok és kavics kitermelését kívánja végezni. Ezek az ingatlanok Ev, Má és Ki borolású övezetben vannak. , Nagycenk Nagyközség jelenleg hatályos településrendezési terve szerint.

2. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A §-a szerinti jelen településrendezési szerződéssel a felek megállapodást kötnek abból a célból, hogy az 1. pont szerinti ingatlanokra vonatkozóan az Önkormányzat (*módosítási kérelem*) az ingatlanokat *Ev; Má, és Ki övezetből Kb övezetbe sorolja*, és e módon változtatja meg a településrendezési tervét. Az önkormányzat a Nagycenk 048/9 hrsz alatti ingatlan egy részét, a jelenlegi rendezési tervben Z parkként szereplő részt átsorolja Eg vagy Ev területté.

3. A 2. pont szerinti településrendezési tevékenység alapja Kérelmező által benyújtott kérelem, melyben foglaltak szerint az 1. pont szerinti terület igényelt szabályozási módosítás: (*kért szabályozás: . az 1. pont szerinti ingatlanokra vonatkozóan az Önkormányzat (módosítási kérelem) az ingatlanokat Ev; Má, és Ki övezetből Kb övezetbe sorolja , valamint a Nagycenk 048/9 hrsz alatti terület egy részét Z park besorolásból Eg vagy Ev besorolású építési övezetté alakítja.*

4. Kérelmező az ingatlanfejlesztés során jelen szerződéssel a terület átsorolásához szükséges, Önkormányzatot terhelő rendezési terv módosítási költségének Kérelmezőre eső részét, illetve az alaptérkép frissítési díját átvállalja. A tervezési költség 1.280.000- Ft azaz Egymillió-kettőszáznyolcvanezer Ft + 27% ÁFA, -; az alaptérkép frissítésének díja: 250.000 Ft., azaz Kettőszázötvenezer Ft + Áfa A két tétel összesen: **1.530.000 Ft**, azaz Egymillió-ötszázharmincezer Ft. + Áfa

Kérelmező az ingatlanfejlesztés során jelen szerződéssel a terület átsorolásához szükséges, Önkormányzatot terhelő rendezési tervmódosítási költségét közvetlenül fizeti meg a településrendezési részére, a szerződésben előírt ütemterv szerint.

5. Amennyiben a Kérelmező a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, jelen szerződés hatályát veszti, megszűnik, nem áll be Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége. A fentiekről az Önkormányzat a Kérelmezőt írásban értesíti.

6. Az Önkormányzat vállalja a 4. pont szerinti összeg (részteljesítéssel) befizetését követően a településrendezési terv módosítási eljárás megindítását, lefolytatását.

7. A változással érintett ingatlanok alapterülete után a Kérelmező településfejlesztési hozzájárulást fizet. A hozzájárulás mértéke külterületi ingatlannál 20 Ft/m²,- Ft összeg. A hozzájárulást az Étv. 9. § (2)-(6) bekezdésben előírt véleményezési eljárás befejezését követő 15 után kell teljesíteni folyamatosan, a ténylegesen bányászott területnagyságnak megfelelően, az Önkormányzati külterületi utak rendbetételére vonatkozóan. A településfejlesztési hozzájárulást nem készpénz, hanem elvégzett tevékenység formájában kell teljesíteni. Az elvégzett munkát Nagycenk Nagyközség Önkormányzat polgármestere igazolja. A véleményezési eljárás befejezéséről a Kérelmezőt az Önkormányzat értesíti. A hozzájárulás teljesítésének elmaradása a kérelem elvetését vonja maga után.

8. Kérelmező vállalja a tárgyi területen, illetve indokolt esetben Nagycenk Nagyközség közigazgatási területén más, lehetőség szerint saját területen szükségessé váló, az egyeztetési, véleményezési eljárás során előírásra kerülő szabályozási, kompenzációs elemek (pl. védőfásítás, bioaktivitás-pótlás, stb.) megvalósítását. Amennyiben saját területen ez nem biztosítható, úgy vállalja az ehhez szükséges terület biztosítását. A kérelmező vállalja a megszüntetett bányászati tevékenység után a terület rekultiválását.

9. Kérelmező tudomásul veszi, hogy amennyiben jelen településrendezési szerződés 2. és 3. pontban meghatározott célját a szerződés hatályba lépésétől számított 5 éven belül nem valósítja meg, úgy az Önkormányzat további kártalanítás nélkül jogosult a megváltoztatott övezeti besorolás eredeti, 1. pont szerinti állapot visszaállítására. Kérelmező kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az 1. pont alatt ingatlant elidegeníti, akkor a jelen szerződésben megjelölt kötelezettséggel terhelten teszi azt, amelyről köteles az új tulajdonost tájékoztatni.

10. Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben a véleményezési, egyeztetési eljárás során a módosítással (kérelemmel) kapcsolatban negatív (elutasító, kifogásoló, nem javasló, feloldatlan, feloldhatatlan) vélemény, észrevétel érkezik; úgy a módosítást (kérelmet) elvesse. A kérelem elvetése esetén a 4. pont szerinti költség nem jár vissza, 7. pont szerinti hozzájárulás teljesítése nem esedékes.

11. Felek esetleges jogvitájuk elbírálására – hatáskörtől függően – a Soproni Járásbíróság illetékességét kötik ki.

12. Jelen szerződés aláírására Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának polgármesterét Nagycenk Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének önkormányzati határozata jogosítja fel.

Felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukat minden tekintetben megfelelően rögzítő dokumentumot – képviselőlet esetén a képviselőletre vonatkozó szabályok figyelembe vételével - jóváhagyólag írják alá.

Nagycenk, 2015. július.....

.....
Csorba János polgármester

Nagycenk Nagyközség Önkormányzata

.....
Kérelmező

Öko Tect Kft képviselőletében