**Nyírábrány Nagyközség Önkormányzata**
4264 Nyírábrány, Ábrányi Kornél tér 6.
telefon: 52/208-001
honlap: https://nyirabrany.asp.lgov.hu/
e-mail: titkarsag@nyirabrany.hu

**„Az előterjesztés törvényes”**

**ELŐTERJESZTÉS**

**NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**2026. ÁPRILIS 23-ÁN TARTANDÓ**

**ÜLÉSÉRE**

| | |
|---|---|
| **Előterjesztő:** | Nagy Lajos |
| **Ügyintéző:** | Jabrik Imre főépítész |
| **Tárgy:** | Nyírábrány Nagyközség településrendezési eszközeinek a Nyírábrány 01136/11 hrsz-ú ingatlanon, a 48. számú országos főút mentén gazdasági telephelyi területek megvalósítása érdekében történő módosítását megalapozó Telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról való döntés és az önkormányzat- és a célmegvalósító BNB Ingatlan Kft. közötti településrendezési szerződés megkötése való felhatalmazás |
| **Mellékeltek:** | 1. melléklet - a célmegvalósítói kérelem másolata<br>2. melléklet – a telepítési tanulmányterv főépítészi tartalmi meghatározása<br>3. melléklet - Telepítési tanulmányterv<br>4. melléklet - településrendezési szerződés tervezete<br>5. melléklet – feljegyzés a tanulmányterv partnerségi egyeztetésének a kiértékeléséről<br>6. melléklet - főépítészi feljegyzés a telepítési tanulmányterv<br>és a településrendezési szerződés tartalmáról |
| **Tárgyalja:** | Nyírábrány Nagyközség Önkormányzata Képviselő – testülete |
| **Véleményezi:** | Pénzügyi Bizottság |
| **Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:** | 2026. március 23. |
| **Törvényességi ellenőrzést végezte:** | Fényi Imréné jegyző |

**Nyírábrány Nagyközség Önkormányzata**
4264 Nyírábrány, Ábrányi Kornél tér 6.
telefon: 52/208-001
honlap: https://nyirabrany.asp.lgov.hu/
e-mail: titkarsag@nyirabrany.hu

**Tisztelt Pénzügyi Bizottság!**
**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I.**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok közé tartozik a településfejlesztés, településrendezés.
A magyar építészetről szóló 2023. évi CI. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 22. § (1) bekezdése ezzel összhangban úgy rendelkezik, hogy a települési önkormányzat meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket. A Méptv. 84. §-a szerint a településrendezési feladatok megvalósítását - egyebek mellett - **településrendezési szerződés**, mint sajátos jogintézmény szolgálja.
A Méptv. 92. §-a alapján az önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására **településrendezési szerződést köthet** az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval, (együtt: a cél megvalósítója) melynek keretében **a szerződés tárgya lehet különösen**:

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása. **Ebbe bele értendő a megbízott településtervező munkadíjának átvállalása, melyet településtervezői szerződésben is rögzíteni kell.**
b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása. Ebbe alapvetően a nem önkormányzati érdekben végzett főépítész munka díja tartozik.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 19. § (1) bekezdése előírja, hogy **településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

A **telepítési tanulmányterv** egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely **megalapozza a településrendezési eszközök módosítását és ismerteti a fejlesztés céljait, hatásait és javaslatot ad a településrendezési eszközök módosítására az adottságok és a jogszabályi előírások figyelembevételével.** Az Méptv 92. § (2) bekezdése szerint **a szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.**
A Korm. rendelet 56/A § értelmében a képviselő testületnek a telepítési tanulmánytervről főépítészi feljegyzést és a partnerek véleményét érdembe vizsgálnia kell.

**II.**

A **BNB Ingatlan Kft. 4030 Debrecen, Igló u. 4.** kérelemmel fordult Nyírábrány Nagyközség Önkormányzatához, melyben a cég kérte, hogy 01136/11 hrsz-ú ingatlanon, a 48. számú országos főút mentén gazdasági telephelyi területek megvalósítása érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítását. Kérelméhez csatolta a telepítési tanulmánytervet és a településrendezési szerződés tervezetét. A kérelem az előterjesztés 1. melléklete, míg a tanulmányterv a 3. melléklet a településrendezési szerződés tervezete pedig a 4. melléklet, önállóan dokumentálva.

**Nyírábrány Nagyközség Önkormányzata**
4264 Nyírábrány, Ábrányi Kornél tér 6.
telefon: 52/208-001
honlap: https://nyirabrany.asp.lgov.hu/
e-mail: titkarsag@nyirabrany.hu

Kérelmező szerződéstervezetébe foglalva rögzítette, hogy vállalja a településrendezési eszközök módosítása során felmerülő önkormányzati költségek átvállalását és az eljárások során.
Az Önkormányzat elkötelezett a helyi gazdaságfejlesztés mellett, ezért a megvalósítást a településrendezési eszközök adta szabályozás megalkotásával is kívánja biztosítani. A fejlesztés megvalósulása révén létrejöhet egy mai igényeknek megfelelő, környezet- és természetvédelmi érdekekre is figyelemmel lévő fejlesztés, mely a beruházói szándékok szerint a meglévő adottságokhoz igazodóan visszafogott, telephelyi építészeti arculattal, megfelelő gazdasági telepi úthálózattal, zöldfelületekkel, parkolási zónával rendelkezik.
A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát a R. 19. § (4) bekezdése értelmében az önkormányzati főépítész határozza meg. A tartalmat meghatározó feljegyzés az előterjesztés 2. melléklete. A benyújtott telepítési tanulmányterv teljes egészében megfelel a meghatározott tartalmi követelményeknek. Alkalmas a településrendezési eszközök módosításának megalapozására.

A Korm. rendelet 56/A. §. (1) pontjában a településrendezési szerződés és annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel összefüggésben arról rendelkezik, hogy **ez két dokumentum** módosításához készült **tervezetét a település önkormányzati főépítésze véleményezi a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. Egyúttal a polgármester a tanulmánytervet véleményezteti a partnerekkel. A főépítészi vélemény a településrendezési szerződés melléklete és tartalma szakmai irányultságú és nem jogi szempontú. Kizárólag arra irányul, hogy a** tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint a Méptv. új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásaival. A főépítészi összefoglaló megállapítás az, hogy a szerződés tervezete a jogszabályi követelményeknek megfelel. **A feljegyzés az előterjesztés 6. melléklete, mely a szerződés mellékletét képezi.**

A társadalmasítás során a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban partneri észrevételt, javaslatot, illetve véleményt a lakossági fórum ideje alatt, továbbá fórumot követő 15 napban a 2026. március 13-ig a titkarsag@ nyirabrany.hu e-mail címre is be lehetett benyújtani.
A megadott időszakon belül a fórum ideje alatt a fórumhoz kapcsolódó partneri bejelentkezés nem történt. Partneri vélemény a fórumot követő 15 napos időszakban polgármesteri hivatalhoz címzett írásos formában, vagy e-mail formájában megküldve nem érkezett a tanulmánytervvel kapcsolatosan**. A településrendezési szerződés mellékletét képező, csatolható beérkezett partneri vélemény ezért nem keletkezett.** Az erről készült feljegyzés az előterjesztés 5. melléklete.

**A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján**

1. döntsön a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról,
2. az önkormányzat és a célmegvalósító - egyben költségviselő - BNB Ingatlan Kft. között történő településrendezési szerződés megkötésére hatalmazza fel a polgármestert.

A határozati javaslatok elfogadása egyszerű többséget igényel.

Nyírábrány, 2026. április 15.

Nagy Lajos s.k.
polgármester

**Nyírábrány Nagyközség Önkormányzata**
4264 Nyírábrány, Ábrányi Kornél tér 6.
telefon: 52/208-001
honlap: https://nyirabrany.asp.lgov.hu/
e-mail: titkarsag@nyirabrany.hu

**I.**
**HATÁROZATI JAVASLAT**

**NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**…../2026. (IV. 23.) számú határozata**

**Nyírábrány Nagyközség településrendezési eszközeinek a Nyírábrány 01136/11 hrsz-ú ingatlanon, a 48. számú országos főút mentén gazdasági telephelyi területek megvalósítása érdekében történő módosítását megalapozó Telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról**

Nyírábrány Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és a 2023. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése szerinti felhatalmazás alapján, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 19. § szerinti feladatkörében eljárva

1./ a főépítész telepítési tanulmánytervre vonatkozó véleményének érdemi vizsgálata után, az abban foglalt településfejlesztési és területrendezési követelmények teljesülésével egyet értve **elfogadhatónak ítéli** a BNB Ingatlan Kft. (székhelye: 4030 Debrecen, Igló u. 4.) képviseli: Bodnár Péter ügyvezető, mint Célmegvalósító által a 01136/11 hrsz-ú ingatlanon, a 48. számú országos főút mentén gazdasági telephelyi területek megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosítása kezdeményezésére, annak megalapozására **benyújtott telepítési tanulmánytervet.**

2./ Felkéri a polgármestert, hogy az 1./ pontban foglalt döntésről a Célmegvalósítót tájékoztassa.

**Határidő:** 8 napon belül
**Felelős:** Nagy Lajos polgármester

**Nyírábrány Nagyközség Önkormányzata**
4264 Nyírábrány, Ábrányi Kornél tér 6.
telefon: 52/208-001
honlap: https://nyirabrany.asp.lgov.hu/
e-mail: titkarsag@nyirabrany.hu

**II.**
**HATÁROZATI JAVASLAT**

**NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**…../2026. (IV. 23.) számú határozata**

**Nyírábrány Nagyközség településrendezési eszközeinek a Nyírábrány 01136/11 hrsz-ú ingatlanon, a 48. számú országos főút mentén gazdasági telephelyi területek megvalósítása érdekében az önkormányzat- és a célmegvalósító BNB Ingatlan Kft. közötti településrendezési szerződés megkötése való felhatalmazás.**

Nyírábrány Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és a 2023. évi C. törvény 92. § (1) bekezdése szerinti felhatalmazás alapján, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 56/A. § szerinti feladatkörében eljárva

**1./** településrendezési szerződést köt a BNB Ingatlan Kft. (székhelye: 4030 Debrecen, Igló u. 4.), képviseli: Bodnár Péter Ildikó ügyvezető, mint Célmegvalósítóval és egyben költségviselővel a Nyírábrány Nagyközség településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítására a 01136/11 hrsz-ú ingatlanon, a 48. számú országos főút mentén gazdasági telephelyi területek megvalósítása érdekében.

**2./** Felkéri a polgármestert, hogy az 1./ pontban foglalt szerződést aláírásra készítse elő és a Célmegvalósítót a döntésről tájékoztassa.

**Határidő:** 8 napon belül
**Felelős:** Nagy Lajos polgármester

**3./** Felhatalmazza a polgármestert a **településrendezési** szerződés aláírására.

**Határidő:** 15 napon belül
**Felelős:** Nagy Lajos polgármester

**Nyírábrány Nagyközség Önkormányzata**
4264 Nyírábrány, Ábrányi Kornél tér 6.
telefon: 52/208-001
honlap: https://nyirabrany.asp.lgov.hu/
e-mail: titkarsag@nyirabrany.hu

*1. melléklet az előterjesztéshez: - a célmegvalósítói kérelem*

Nyírábrány Nagyközség Önkormányzata
Nagy Lajos polgármester részére

*Tárgy: KÉRELEM – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGÉSBEN*
*Melléklet: A fejlesztési célok és az előzmények összefoglalása*
4264 Nyírábrány, Ábrányi Kornél tér 6.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Alulírott Bodnár Péter a BNB Ingatlan Kft. 4030 Debrecen, Igló u.4. képviseletében kezdeményezem Nyírábrány Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítását a 01136/11 hrsz-ú ingatlant érintően.

01136/11 hrsz-ú ingatlanon gazdasági telephely fejlesztés tervezett, melynek megvalósíthatósága érdekében a jelenlegi különleges beépítésre szánt sportolási célú terület (K-Sp) területfelhasználás helyett beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági (Ge) területfelhasználásra történő módosítás, és ezen településszerkezeti tervi módosítással összhangban a helyi építési szabályzat és szabályozási terv jelenlegi különleges sportolási, idegenforgalmi célú terület (SP) építési övezet helyett egyéb ipari terület kijelölése szükséges.

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezem, melynek valamennyi felmerült, településrendezési vonzatú költségét vállalom. A nem közvetlen önkormányzati érdekből szükségessé váló főépítészi feladatok ellátására vonatkozóan Jambrik Imre okl. építészmérnök ajánlatát elfogadtam, a képviselő-testületi döntésekhez szükséges előterjesztéseket elkészíti az Önkormányzat részére.

A településrendezési szerződés mellékletét kell képezze a telepítési tanulmányterv, melynek tartalmát a beépítési tervvel együtt az önkormányzati főépítész határozza meg.

Tisztelettel kérném, hogy szíveskedjenek kérelmemet a képviselő-testületi ülésen megtárgyalni és fejlesztési elképzeléseim elvi támogatásról döntést hozni. Ennek ismeretében tudom a főépítész által meghatározott végleges tartalommal elkészíttetni a telepítési tanulmánytervet, mellyel hivatalosan is kezdeményezni kívánom a településrendezési eszközök módosítását. Ennek során legyenek tekintettel arra, hogy a mellékletben is jelzetteknek megfelelően HNPI adatszolgáltatása értelmében a fejlesztési terület ökológiai hálózat magterületével érintett.
Azonban a vármegyei területrendezési terv szerinti lehatárolás alapján nem érintett a tervezési terület az országos ökológiai hálózat magterület övezetével, ezért a településrendezési terv készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető. Kérem, hogy döntésüknél erre is legyenek figyelemmel.

Segítő közreműködését megköszönve,

Bodnár Péter
*ügyvezető*

Debrecen, 2024. október 31.

**Nyírábrány Nagyközség Önkormányzata**
4264 Nyírábrány, Ábrányi Kornél tér 6.
telefon: 52/208-001
honlap: https://nyirabrany.asp.lgov.hu/
e-mail: titkarsag@nyirabrany.hu

*2.melléklet – a telepítési tanulmányterv főépítészi tartalmi meghatározása*

**Nyírábrány Nagyközség** településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) 48. számú főút menti területrész gazdasági terület kialakításával összefüggésben történő **módosítása tárgyában**

**Településrendezési cél:** A 48. számú főút mentén a 01136/11 hrsz-ú ingatlanon gazdasági telephely fejlesztés tervezett, melynek megvalósíthatósága érdekében a jelenlegi különleges beépítésre szánt sportolási célú terület (K-Sp) területfelhasználás helyett beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági (Ge) területfelhasználásra történő módosítása, és ezen településszerkezeti tervi módosítással összhangban a helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerinti különleges sportolási, idegenforgalmi célú terület (SP) építési övezet módosítása és a vonatkozó, megvalósítás lehetőségét biztosító Hész előírások megalkotása a településrendezési cél.

Jogszabályi megalapozottság:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontjának előírása értelmében **telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés megalapozásához.** A módosítást kezdeményező **célmegvalósító** ebben rögzíti és **beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti az önkormányzat képviselő testületével a fejlesztési céljait és fejti ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.**

**A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát a főépítész határozza** meg az előkészíteni tervezet településrendezési szerződés típusa, a tervezési feladat és cél és a Rendelet 7. sz. melléklet tartalmi követelményeinek figyelembe vételével. Ez önálló szakmai tartalommal bíró tartalmi követelmény, melyet a képviselő testületnek nem kell jóvá hagynia.

Tartalmi követelmények meghatározása:

A helyi sajátosságokat hordozó ipari-gazdasági terület célmegvalósító általi kialakításának megvalósíthatósága érdekében történő településrendezési eszköz módosítás településrendezési szerződésének megalapozásául szolgáló **Telepítési tanulmánytervet**, mint döntéselőkészítő dokumentációt, továbbá a **beépítési tervet** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalom figyelembe vételével, a módosítás sajátos településrendezési jellemzőire is tekintettel kell elkészíteni az alábbi legszűkebb tartalommal:

***Telepítési tanulmányterv***

1. Előzmények, ezen belül:

- A megbízás tárgya
- Településrendezési cél
- adatszolgáltatások, helyszíni bejárás megállapításai
- A Telepítési tanulmányterv jogszabályi meghatározottsága

**Nyírábrány Nagyközség Önkormányzata**
4264 Nyírábrány, Ábrányi Kornél tér 6.
telefon: 52/208-001
honlap: https://nyirabrany.asp.lgov.hu/
e-mail: titkarsag@nyirabrany.hu

- A hatályos és településrendezési és településkép védelmi eszközök ismertetése

2. A tervezési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása,

3. A módosítás célja szerinti, a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv önállóan dokumentálható, külön részletezett tartalommal készítendő

4. A hatályos településrendezési eszközök, jóváhagyott és alátámasztó munkarészek - a vonatkozó szabályozási tartalom ismertetése

5. A javasolt módosítás környezeti hatásai (a hatásviselő területre és a hatást viselő környezeti elemekre) és követelményei

6. és az ahhoz kapcsolódó infrastruktúra-igények, a tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztések.

6. A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata,

7. A településképi követelmények feltárása, az azokkal való összhang vizsgálata

8. A településrendezési eszközök módosítási javaslata, a módosítás tartalma, szabályozási koncepció, mely opcionálisan kiegészíthető határozat és rendelettervezeti javaslattal is.

Beépítési terv:

földhivatali alapadatok felhasználásával ábrázolnia kell:

a) a beépítési javaslatot,
b) a határoló közterületeket,
c) a telken belüli zöldfelületeket, közlekedési területeket és a parkolás rendjét,
d) a közművek (felszín alatti és feletti) elhelyezését.

A beépítési terv térbeli megjelenítése a fejlesztéshez készített, az építész tervező tervdokumentációjának látványtervével lehet biztosítani, ennek hiányában e munkarész nem kötelező.

Nyírábrány, 2024. november.

Jambrik Imre sk.

megbízott települési főépítész

**Nyírábrány Nagyközség Önkormányzata**
4264 Nyírábrány, Ábrányi Kornél tér 6.
telefon: 52/208-001
honlap: https://nyirabrany.asp.lgov.hu/
e-mail: titkarsag@nyirabrany.hu

*3.melléklet - Telepítési tanulmányterv*

Önálló mellékletként dokumentálva

*4.melléklet - településrendezési szerződés tervezete*

Önálló mellékletként dokumentálva

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről

Név: .....
Székhelye: .....
Adószáma: .....
Számlavezető pénzintézete: .....
Számlaszáma: .....
Képviseli: .....
mint önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről a

Név: .....
Székhelye: .....
Cégjegyzékszáma: .....
Adószáma: .....
Számlavezető pénzintézete: .....
Számlaszáma: .....
Képviseli: .....

mint célmegvalósító (a továbbiakban: **Célmegvalósító**)

(a továbbiakban együtt: Felek) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

**Előzmények**

Az Önkormányzat képviselőtestülete (a továbbiakban: Képviselőtestület) a ..... határozatával döntött a Célmegvalósító által 01136/11 helyrajziszámú ingatlant érintő fejlesztés érdekében benyújtott, a Nyírábrány Nagyközség 84/2008.(XI.25.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának, valamint helyi építési szabályzatáról szóló 17/2008. (XI.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására irányuló, a jelen szerződés 1. mellékletét képező, a 48. számú főút mentén a 01136/11 hrsz-ú ingatlanon gazdasági telephely fejlesztés tervezett, melynek megvalósíthatósága érdekében a jelenlegi különleges beépítésre szánt sportolási célú terület (K-Sp) területfelhasználás helyett beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági (Ge) területfelhasználásra történő módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Tanulmányterv) elfogadhatóságáról, továbbá a ……. határozatával döntött arról is, hogy ezen HÉSZ módosítás érdekében a Célmegvalósítóval településrendezési szerződést köt.

Nyírábrány Nagyközség Polgármestere a Tanulmánytervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A. § (3) bekezdése alapján véleményeztette a partnerekkel. Partneri bejelentkezés hiányában partneri vélemény nem érkezett az önkormányzathoz, ezért a szerződésben ezeket nem kell kezelni?

Mindezen előzmények alapján a Felek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi településrendezési szerződést kötik.

**I. A szerződés tárgya, hatálya**

**A. A szerződés tárgya**

**1.1. A Méptv. 92. § (4) bekezdés a) pontja alapján** a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és HÉSZ) Célmegvalósító költségviselése mellett történő módosítása általános gazdasági terület kijelölése érdekében a település belterületének dél-keleti területrészén lévő 01136/11 hrsz-ú ingatlan területét is magába foglaló, a 48. számú főút – 01135 hrsz-ú út – meglévő belterület határ által határolt területen.

**1.2. a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja alapján** azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a

Célmegvalósító általi átvállalása, amelyek az Önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. A beruházás megvalósításával összefüggő, a fejlesztési terület közművesítésével, közúti megközelítésével összefüggő költségeket jelentő műszaki fejlesztések felsorolását a 4.2. tartalmazza.

**1.3.** Jelen szerződés mindkét fél általi aláírása napján lép hatályba és a szerződésből eredő kötelezettségek maradéktalan megvalósulása napjáig tart.

## II. A Felek vállalásai az 1.1. pontban meghatározottak tekintetében

### A. Célmegvalósító vállalásai

**2.1.** A Célmegvalósító vállalja, hogy az 1.1. pontban megjelölt feladat végrehajtása érdekében saját költségén elkészítteti a főépítész tartalmat meghatározó feljegyzését is figyelembe véve településrendezési eszközök módosításának dokumentumait, ezen belül a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez szükséges, a partnerségi egyeztetés és az államigazgatási véleményezési és záró szakmai véleményezési dokumentációkat (a továbbiakban: Tervdokumentáció). Az E-TÉR szakrendszer felületén lefolytatásra kerülő véleményezési eljárások lefolytatása céljából megküldi a partnerségi és az államigazgatási véleményezési dokumentációkat az Önkormányzat részére. A szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül megküldi az Önkormányzat részére az E-TÉR szakrendszeren kívül véleményeztetendő, a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére szolgáló véleményezési dokumentációt.

2.2. A 2.1. pontban foglaltak szerződésszerű teljesítése érdekében a Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a Tervdokumentációt az önkormányzati főépítész vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalmát meghatározó Feljegyzésében és a vonatkozó szakmai jogszabályokban foglaltaknak megfelelően – a 84/2008. (XI.25.) határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervében (a továbbiakban: TSZT) meghatározott területfelhasználás módosításával – a Tanulmányterv szerinti szabályozási tartalommal és a beérkező, jogszabályon alapuló véleményekre figyelemmel kell elkészítenie.

**2.3.** A Célmegvalósító vállalja, hogy a Tervdokumentáció elkészítéséhez a Méptv. 77. § (2) bekezdésében és az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő településtervezői, szakági településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező(ke)t vesz igénybe.

2.4. A Célmegvalósító a településtervezővel kötött szerződésben érvényesíti az Önkormányzat azon igényét, hogy a Tervdokumentáció felhasználására az Önkormányzat térítésmentes, területi korlátozás nélküli, a Tervdokumentáció teljes védelmi idejére szóló, kizárólagos, harmadik személynek átengedhető felhasználási jogot szerezzen az alábbiak szerint:

a) Az Önkormányzat részére átengedett felhasználási jog kiterjed a Tervdokumentáció átdolgozására, valamint tetszőleges példányban, analóg vagy digitális hordozón, tetszőleges alkalommal történő többszörözésére és a többszörözött példányok terjesztésére. A többszörözés joga magában foglalja a Tervdokumentáció nyomtatásban, továbbá számítógéppel, illetve elektronikus adathordozóra való másolásának jogát is.

b) A terjesztési jog magában foglalja a többszörözött példányok bármely ismert módon történő nyilvánosság számára történő hozzáférhetővé tételét.

c) Az Önkormányzat az elfogadott Tervdokumentáción – az átdolgozás keretei között – bármely, a településtervezőnek a Tervdokumentáció egységéhez fűződő jogát nem sértő változtatást végrehajthat.

**2.5.** A Célmegvalósító a Tervdokumentáció Önkormányzathoz való benyújtásával egyidejűleg csatolja a tervezőnek a 2.4. pontban foglaltakról tett nyilatkozatát.

**2.6.** A Célmegvalósító Tervdokumentációt az alábbiak szerint köteles átadni az Önkormányzatnak:

**a)** az egyeztetési eljárás típusának megfelelően a Korm. rendelet szerinti véleményezési szakaszokhoz tartozóan elektronikus úton.pdf/A fájl formátumban,
**b)** a jóváhagyást követően átvezetett és záradékolt teljes tartalmú Tervdokumentáció elektronikus úton,

pdf/A fájl formátumban.

**2.7.** A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a településtervező részére az egyeztetési eljárásban résztvevők által jogszabály alapján előírt tanulmányok, vizsgálatok, szakértői dokumentumok anyagait és a szakági alátámasztó munkarészeket (indokolt esetben a környezeti értékelési dokumentációt is) ő köteles szolgáltatni.

**2.8.** A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a főépítész telepítési tanulmányterv felhasználhatóságáról szóló döntése alapján a nem felhasználható részek helyetti önkormányzati elvárásoknak megfelelően köteles a terv dokumentációt elkészíteni és az Önkormányzat számára átadni.

**2.9.** A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás során felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételek következtében esetlegesen szükségessé váló, a HÉSZ-en végrehajtandó változtatási kötelezettségek a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás ismételt lefolytatását vonhatják maguk után.

**2.10.** A Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy a 2.8. és a 2.9. pontban foglalt esetben a Tervdokumentáció esetlegesen szükségessé váló módosításának költségeit, valamint az eljárás elhúzódásából eredő költségeket, károkat kizárólagosan a Célmegvalósító viseli, e körben az Önkormányzatot semmiféle felelősség nem terheli.

**2.11.** Célmegvalósító vállalja, hogy a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárásban beérkezett vélemények Önkormányzat által történő megválaszolása, összegzése érdekében az Önkormányzat felhívására 14 napon belül írásban megküldi az Önkormányzat részére az azokkal kapcsolatos válaszát.

**B. Az Önkormányzat vállalásai**

**3.1.**
A partnerségi és az államigazgatási véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának a településtervező szakmai indokolásán alapul és arról az önkormányzati főépítész előterjesztése alapján az önkormányzat képviselőtestülete hozza meg a véleményezési eljárásokat lezáró döntéseket. A jogszabályon alapuló államigazgatási vélemények és az egyeztetési eljárást lezáró önkormányzati döntések alapján a szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettség lefolytatásáról az önkormányzat főépítészén keresztül gondoskodik.

Az Önkormányzat vállalja, hogy a HÉSZ módosítása elfogadásához szükséges eljárásokat a Korm. rendelet szerinti E-TÉR digitális egyeztető felületre feltöltött dokumentációval azok átadását követően 8 napon belül kezdeményezve a megállapított időn belül, lefolytatja.

**3.2.** Az egyeztetési eljárás lefolytatásának kezdeményezőjeként az Önkormányzat hozzáférést biztosít a településtervező számára a hozzá beérkező dokumentumokhoz. Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy a tervezőnek és Célmegvalósítónak közvetlenül

a) megadja a Tervdokumentációval kapcsolatos elvárásokat, valamint
b) átadja a Korm. rendelet szerinti eljárás során, továbbá az egyeztetési eljárás során beérkezett véleményeket, illetve a
c) véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolását, összegzését elvégzi, a Célmegvalósító és a tervező fejlesztői és szakmai előzetes értékelését követően.

**3.3.** Az Önkormányzat vállalja, hogy soron következő rendes képviselőtestületi ülésre, de legkésőbb 60 napon belül a döntéshozó elé terjeszti a HÉSZ módosítás jóváhagyására irányuló előterjesztést. E körben az Önkormányzat kifejezetten rögzíti, hogy nem vállal kötelezettséget a HÉSZ módosítására irányuló előterjesztés alapján annak elfogadására, ha annak tartalma a záró szakmai vélemény szerint jogszabályba ütközik. A HÉSZ módosítás el nem fogadásából eredő kárért az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terheli.

**3.4.** Amennyiben az Önkormányzat a 3.3. pontban foglaltakat alapos ok nélkül az eljárás megindítását követő 12 hónapon belül, a Célmegvalósító szerződésszerű teljesítése ellenére nem teljesíti, úgy köteles megtéríteni a Célmegvalósítónak az eljárás során a záró szakmai vélemény időpontjáig felmerült, számlával igazolt költségeit.

**3.5.** Az Önkormányzat vállalja, hogy a szabályozással érintett területre vonatkozó HÉSZ módosítással kapcsolatos eljárás aktuális állásáról a Célmegvalósítónak kérésére tájékoztatást ad.

## III. Felek vállalásai az 1.2. pontban foglaltak keretében

### 4. A. A Célmegvalósító vállalásai

**4.1.** Célmegvalósító tudomásul veszi, hogy

a) a terület hiányos közművesítettségűként kerül megállapításra, a megvalósuló projekthez szükséges közműveket Célmegvalósító saját költségén építheti ki,

b) fejlesztéssel érintett ingatlan nem minősül országos jelentőségű védett természetvédelmi területnek és nem képezi a NATURA 2000 hálózat részét, azonban az MaTRT alapján az országos ökológiai hálózat magterületének részét képezi, valamint tájképvédelmi terület övezetének is a része, valamint az érzékeny természeti területnek, egy része természeti területnek állandó gyepterületnek minősül. Egyúttal az ebből adódó esetleges beépítési korlátozásokat tudomásul veszi.

**4.2.** A Méptv. 92. § (6) bekezdése szerinti Célmegvalósító által vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél közötti településfejlesztési vagy településrendezési összefüggések igazolása:

a) a 4.1. pontban felsorolt Célmegvalósító által vállalt infrastruktúra megvalósítása a szerződés szerinti fejlesztéstől nem elidegeníthető, a fejlesztés lehetőségét biztosító közterület tényleges igénybevételének kialakítása közvetlen összefüggésben van a beruházási cél megvalósításával;

b) a vállalt kötelezettség nem aránytalanul nagymértékű tekintettel arra, hogy a beépítési és forgalmi intenzitás növelésével összhangban áll;

c) a vállalt kötelezettség a szükséges infrastruktúra-fejlesztés megvalósulását szolgálja figyelemmel arra, hogy a fejlesztéssel összefüggő intenzitás növekedés ezt szükségessé teszi.

**4.3.** A vállalt kötelezettségek megvalósításáról a Célmegvalósító maga gondoskodik, mely végrehajtásáról tájékoztatja az Önkormányzatot.

4.4 Tekintettel arra, hogy az infrastruktúra fejlesztés megvalósítása a célmegvalósító érdeke, ezért annak konkrét határidejét és a megvalósulás elmaradásának jogkövetkezményét a szerződő felek nem kívánják meghatározni.

### B. Az Önkormányzat vállalásai

**5.1.** Az Önkormányzat az egyeztetési eljárás lefolytatása keretében szükséges hirdetményi közzététel iránt a vonatkozó jogszabályok alapján gondoskodik.

**5.2.** Az Önkormányzat – a Célmegvalósító finanszírozása mellett– vállalja, hogy a hatáskörrel rendelkező szervezeteknél eljár a HÉSZ-ben már szereplő, megközelítést biztosító szükséges és elégséges számú telek esetében – a telekalakítást követően – a közlekedési út ingatlanrész megszerzésében, kisajátítás vagy megállapodás érdekében.

**5.3.** Az Önkormányzat az 5.2. pont szerinti vállalásának teljesítése érdekében a kisajátítás előkészítése iránti intézkedését a Célmegvalósító jelzését követő 30 napon belül megkezdi.

## IV. Vegyes rendelkezések

**6.1.** A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítésében együttműködnek, a szerződés teljesítése érdekében egymást minden lényeges körülményről írásban tájékoztatják.

**6.2.** A szerződés végrehajtásával, illetve szerződésben rögzített feladatokkal összefüggésben kapcsolattartásra és felelős nyilatkozattételre jogosult személyek:

a) az Önkormányzat részéről: …… polgármester
*tel.:* + ……,…… *email.:*

b) a Célmegvalósító részéről: ……
*tel.:* +……, …… *email.:*

**6.3.** A jelen szerződést mindkét fél beleegyezésével kizárólag írásban lehet módosítani. Nem minősül szerződésmódosításnak a Felek közhiteles nyilvántartásba bejegyzett adataiban, így különösen a székhelyében, képviselőiben, bankszámlaszámában bekövetkező változás, továbbá a szerződéskötés és teljesítés során eljáró szervezet és a kapcsolattartók adataiban bekövetkező változás. Az említett változásokról az érintett fél a másik felet – az eset körülményeitől függően – vagy előzetesen írásban vagy a változás bekövetkezését (bejegyzését) követő 5 munkanapon belül köteles értesíteni.

**6.4.** A Célmegvalósító azonnali hatályú felmondással élhet abban az esetben, ha a környezeti hatásvizsgálat eredményének ismeretében már nem állna érdekében a szerződés további teljesítése.

**6.5.** Az Önkormányzat a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Célmegvalósító

a) az egyeztetési eljárásban nem tesz határidőre eleget - írásban történő legalább 15 napos póthatáridőre sem - a szükségessé váló hiánypótlásoknak, vagy a módosításra irányuló kötelezettségeinek;
b) a HÉSZ másik eljárásban történt módosítása miatt a Tanulmánytervben foglaltak megvalósítása már nem egyezik az Önkormányzat céljaival.

**6.6.** A 6.5. pont a) alpontjában foglalt okból történő azonnali hatályú felmondás esetén az Önkormányzatot fizetési, megtérítési kötelezettség nem terheli. A 6.5. pont b) alpontban foglalt esetben az Önkormányzat köteles megtéríteni a Célmegvalósítónak az azonnali hatályú felmondás időpontjáig felmerült, számlával igazolt költségeit.

**6.7.** Amennyiben jelen szerződés egy rendelkezése teljes egészében vagy részben érvénytelenné válna, a szerződés érvényessége egyebekben fennmarad, kivéve, ha e rész nélkül a Felek a szerződést nem kötötték volna meg.

Jelen szerződés rendelkezései érvényesek a felek mindenkori jogutódaira is. A Célmegvalósító vállalja, hogy jelen szerződés tartalmáról, a vállalt kötelezettségekről tájékoztatja esetleges jogutódjait is. Ennek elmaradása esetén az ezzel kapcsolatos kártalanítási vagy kártérítési igények megtérítéséért kötelezettséget vállal.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

**Mellékletek:**

- 1. melléklet: Telepítési tanulmányterv
- 2. melléklet: Főépítészi Feljegyzés szerinti nyilatkozat a telepítési tanulmányterv tartalmának településfejlesztési célokkal, valamint a településrendezési szerződés tervezetének éterületrendezési követelményekben foglaltak teljesüléséről.

……., 2026. …….  ……., 2026. …….

_____  _____

polgármester
Önkormányzata

ügyvezető
Célmegvalósító