



HIV/790-113/2025.

3. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025.december 11-i ülésére

**Előterjesztés a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól
szóló önkormányzati rendelet megalkotására, egyben a 15/2021. (XI. 29.)
önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére.**

Előterjesztő: dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester

Előkészítő: dr. Földesi Tamás jegyző

Tárgyalja: Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
Jogi és Humán Bizottság

Meghívott: -

A döntés formája: rendelet

Szavazás módja: minősített többség

Mellékletek száma:

Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte:

dr. Kocsis Ottó
Humán Kabinet vezető

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Földesi Tamás
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzatok többsége ma már másként tekint a településfejlesztési szándékkal érkező befektetőre, mint tette azt 15-20 évvel ezelőtt. A megváltozott szemlélet mögött a többek között a kellő megalapozottság nélküli, csupán a rövidtávú előnyöket érzékelő, a fejlesztés járulékos infrastrukturális és közszolgáltatási igényeivel nem számoló rossz döntések, és annak máig ható következményei állnak.

Ahogy vállalkozó és önkormányzat viszonyában az önkormányzati oldal szemlélete változott, szempontrendszere összetettebb, tervezési időtávja perspektivikusabb lett, úgy tett szert egyre nagyobb jelentőségre e két szereplő egymás közötti viszonyának szabályozottsága. E jogviszony rendezésére optimalizált jogintézmény, a településrendezési szerződés (továbbiakban: TRSZ).

I. A rendeletalkotást megalapozó élethelyzet és a szabályozás jogalapját biztosító központi jogszabály

A jelen előterjesztést megalapozó, a helyi jogalkotási igényt kiváltó élethelyzet, a közösség számára „érzékelhető” volumenű településfejlesztési karakterű cselekvés (általánosságban: egy területre vonatkozó fejlesztési igény). A megfogalmazásban a „településrendezési eszköz” (közkeletű általánosítással a helyi építési szabályzat, röviden HÉSZ) szándékosan nem szerepel. Ennek oka az, hogy a mondat által jelölt cselekvési kör nem feltétlen jár együtt a HÉSZ megváltoztatásával. Olyan tevékenységek tartoznak e körbe, amik jellemzően közösségi infrastruktúra (legyen az közmű, közút, vagy akár humán infrastruktúra) fejlesztését eredményezik közvetlen, illetve járulékos hatásként a konkrét tevékenység befejezését követően, de még a gondos tervezés számára belátható időn belül. Kétségtelen, hogy e tevékenységek jelentős része a szabályozási háttér megváltoztatását – azaz HÉSZ módosítást – is igényli.

Egy-egy példa az önmagában álló, illetve a HÉSZ módosításhoz kapcsolt fejlesztésre. Kiszabályozott, de még meg nem valósult belterületi lakópark építésével a fejlesztő HÉSZ módosítás nélkül hoz létre közösségi infrastruktúrát (közművek, közvilágítás, közutak) amely a fejlesztés lezárultával – jellemzően díjmentesen - az önkormányzat tulajdonába kerül. Ugyanakkor egy olyan lakópark fejlesztés, mely pl: a fejlesztési terület belterületbe vonását teszi szükségessé, természeténél fogva HÉSZ módosítás nélkül nem jöhet létre. Fentiekből adódik a következtetés, hogy a TRSZ nem kapcsolódik feltétlen a szabályozási környezet megváltoztatásához, azaz a HÉSZ módosításához.

Mi akkor az a jellegadó elem, ami miatt e cselekvés TRSZ szintű szabályozást igényel? A cselekvés pénzügyi, gazdasági, társadalmi súlya. Olyan fejlesztésről van itt szó általában, ami önkormányzati jelentőséggel is bír, és e jelentőség egy sajátos önkormányzati álláspontban – melynek részei a fejlesztővel szemben megfogalmazott elvárások is - ölt testet.

A törvényhozó helyesen ítélte meg településfejlesztési kérdésekben a fejlesztő és az önkormányzat viszonyát, amikor az önkormányzatot, mint „jó gazdát” alkupozícióba helyezte. Egyértelmű, hogy a magánkezdemenyezés mögött - a piaci viszonyok rendje szerint - a haszonszerzés célja húzódik meg. Ugyanakkor a fejlesztések döntő részének közvetlen és közvetett közösségi költségei is vannak. Ezek rendezésének feltételeit teremti meg a polgárjogi viszonyoktól eltérő szabályozással, közigazgatási szerződéssel, a TRSz jogintézménye.

A jogintézmény legfelső szinten a Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben (továbbiakban: Méptv.) nyer szabályozást.

Természetesen fejlesztő és önkormányzat között egyéb jogi konstrukcióban is létrejöhetnek megállapodások, azonban ez a jogintézmény kifejezetten erre a tárgykörre specializált szabályokat tartalmaz, és a Méptv. felhatalmazása alapján megalkotott helyi rendelettel együtt az érintett felek számára kötelező erővel rögzíti a megállapodás főbb tartalmi kérdéseit. Azaz a felek ügyleti szabadságát célirányosan szorítja keretek közé.

Az önkormányzati jogalkotás kereteit e kérdésben a Méptv. 92.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint rögzíti:

....a TRSz tárgya lehet különösen:

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
- c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A Törvény a továbbiakban így fogalmaz, a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles.

II. A rendelettel elérni kívánt célok

A csatolt rendelettervezet összeállításánál az alábbi célok elérését tűztük ki magunk elé:

- A Méptv.-ben foglalt szabályozási lehetőségek lehető legszélesebb körű kiaknázása.
- A jelenleg hatályos önkormányzati szabályozás tárgyköreinek kibővítése, ezzel:
 - ❖ a HÉSz módosítás költségelvű elszámolására, valamint
 - ❖ a településfejlesztési hozzájárulás széleskörű alkalmazására vonatkozó szabályozási háttér megteremtése.
- Konceptióváltás végrehajtása e területen, komplexebb szemlélet a fejlesztések hatásainak értékelésénél, valamint a közösségi érdek markánsabb érvényesítése, amely kiterjed a magánfejlesztések következtében az önkormányzat oldalán a későbbiekben jelentkező közösségi fejlesztési igények finanszírozásának biztosítására is.

III. A rendelet főbb tartalmi elemei, viszonya a Méptv. vonatkozó rendelkezéseihez

A fentiek alapján a tervezet - a Méptv 92.§ (4) a),b),c) pontjaival megfeleltetve - az alábbi módon szabályozza:

1. Rögzíti a HÉSZ módosításával összefüggő költségek meghatározásának és megfizetésének módját, a költségelszámolás alkalmazásának eseteit.
A javaslatban ez nem csupán a településrendezési tervkészítő szakmai partner vállalkozói díját jelenti, hanem további költségelemként a Polgármesteri Hivatal adminisztrációs és döntéselőkészítő munkájának, valamint a képviselő-testület munkájának díját is magába foglalja. **Ennek következtében a tervezetben a vállalkozói díj 130-180%-a közötti összegben határozható meg e költségelem.**
2. Területcsere, illetve zöldterületi, biodiverzitás mutatók biztosítása tekintetében a javaslat e tételeket nem önállóan kezeli, hanem **a lakóegységek után sávosan kialakított díjszabásban (településfejlesztési hozzájárulás) porlasztja el, illetve integrálja be, valamint a fejlesztő által elkészített és az önkormányzatnak díjmentesen átadott infrastruktúrába tudja be.**
3. Az egyéb költségek és ráfordítások körébe egyrészt a fejlesztéshez közvetlen kapcsolódó beruházások tartoznak (a fejlesztési területen létesítendő utak, közművek) amik nélkül a fejlesztési cél nem valósul meg, és amiket a vállalkozó épít meg és ad át az önkormányzatnak. Ezek önkormányzati tulajdonba adásának szabályait a rendelet V. fejezete tartalmazza.

Második csoport a járulékos, a fejlesztés megvalósíthatóságát nem befolyásoló, de annak élıhetőségéhez, települési integritásához elengedhetetlen közösségi fejlesztések, és azok költségei. Ilyenek pl: fejlesztési területtől távolabb eső, de a terület forgalmát bonyolító útcsatlakozás kiépítése, parkolók kialakítása, kerékpárutak-, gyalogátkelők-, buszmegállók-, létesítése, óvodai bölcsődei kapacitások bővítése stb. Erre a csoportra a rendelettervezet **lakóterület kialakítása, lakóingatlan fejlesztése esetén sávós díjszabás (településfejlesztési hozzájárulás) alkalmazását írja elő, amelynek alapja a fejlesztéssel létrejövő lakóegységek TRSZ-ben rögzített száma.** Az azonos kategóriákon belüli díjtérés alapja a közmű infrastruktúra megléte. Ott, ahol a közmű-infrastruktúrát a fejlesztő építi ki – és majd adja át az önkormányzatnak - a településfejlesztési hozzájárulás összege alacsonyabb. A lakóegységre vetített díjtétel (400.000-800.000 Ft közötti összeg) az új építésű kulcsrakész ingatlanok átlagos négyzetméterárát sem éri el, így egy 48m² alapterületű lakóingatlan estében ez a költség az eladási ár 48-ad része alatt van.

E körbe tartozó külön esetcsoport az ipar, és kereskedelmi terület kialakítása. Ezen esetekben a tárgyi ingatlan HÉSZ módosítás miatt elért értéknövekményének 40%-áig állapítható meg a településfejlesztési hozzájárulás összege. Az értéknövekmény összegszerősítése szakértő bevonásával kell történjen.

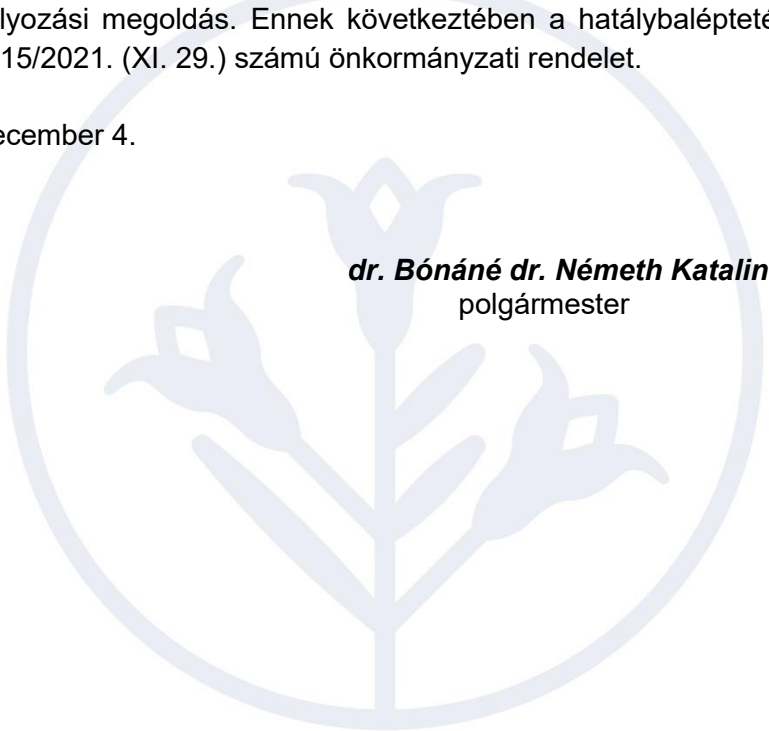
Annak megítélése, hogy adott fejlesztés TRSZ-szintű szabályozást igényel-e, a rendelet szabta keretek között a képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A döntésben a testületnek van mozgástere.

IV. A rendelet hatálybaléptetése

A rendelet nem alkalmazandó azon folyamatban lévő HÉSz módosítást nem igénylő fejlesztések esetében, ahol a fejlesztéssel kapcsolatban a fejlesztő jogerős építési engedéllyel rendelkezik. Ezen stádiumban lévő fejlesztéseknél méltánytalan volna új költségelemmel növelni az esetek többségében ekkor már részben-egészben értékesített ingatlanállománnyal bíró projektet.

Tekintettel arra, hogy a tárgykör szerinti 15/2021. (XI. 29.) önkormányzati rendelet kizárólag a magánberuházásban megvalósuló közút- és közműfejlesztéseket tartalmazó fejlesztések szerződés szabályozásáról szól, így a rendelet módosítása helyett új rendelet kidolgozása volt az ideális szabályozási megoldás. Ennek következtében a hatálybaléptetéssel egyidejűleg hatályát veszti a 15/2021. (XI. 29.) számú önkormányzati rendelet.

Csorna, 2025. december 4.



dr. Bónáné dr. Németh Katalin
polgármester

Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2025. () önkormányzati rendelete
a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól

[1] A településrendezési szerződések megkötésének szabályairól szóló önkormányzati rendelet megalkotásának célja, hogy magán, és vállalkozói szférából érkező településfejlesztési és településrendezési tárgyú kezdeményezések a közérdek érvényesülését is biztosító szabályozott keretek között létrejött településrendezési szerződésben legyenek rögzíthetők, valamint, hogy meghatározza a településrendezési szerződés alkalmazásának eseteit, létrejöttének alapvető szabályait, felek jogait és kötelezettségeit, továbbá a településrendezési szerződésben rögzített fejlesztéssel összefüggő költségviselés szabályait, különös tekintettel a településfejlesztési hozzájárulásra.

[2] Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 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 hatálya

1.§ (1) A rendelet személyi hatálya kiterjed Csorna Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és az érintett telek tulajdonosa vagy a telken beruházást megvalósítani kívánó, illetve a fejlesztési célt megvalósító (a továbbiakban együtt: Fejlesztő) között létrejövő közigazgatási szerződésre.

(2) Amennyiben a beruházó és tulajdonos személye nem azonos, úgy beruházó kizárólag tulajdonosi hozzájárulás birtokában jogosult a településrendezési szerződés (továbbiakban: TRSZ) megkötésére.

(3) A TRSZ hatálya kiterjed a Fejlesztő mindenkori jogutódaira és tulajdonosváltás esetén az új tulajdonosokra is.

2.§ (1) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed:

- a) a hatályos szabályozás alapján beépíthető, illetve újonnan beépítésre szánt területen ingatlanfejlesztéssel kapcsolatban megvalósuló közterület-kialakításra, útépítésre vagy közműfejlesztésre,
- b) olyan fejlesztő által kezdeményezett fejlesztési célok megvalósítására, mely közterület építését, átalakítását, felújítását, közműkapacitás-növelését, illetve kötelező közszolgáltatások bővítését igényli,
- c) a külterületi ingatlan belterületbe vonására,
- d) egyes településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelemre, valamint annak következtében indult eljárásra.

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

2. Fogalom meghatározások

3.§ E rendelet alkalmazásában:

1. fejlesztési terület: a TRSZ-tárgyát képező fejlesztéssel érintett terület, ahol a fejlesztés a rendezési terv keretei között, illetve annak tervezett módosításával, a szükséges műszaki infrastruktúra biztosítása mellett megvalósítható.

2. településfejlesztési hozzájárulás: A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: 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 új fajlagos értéknek a különbsége.

4. aránytalanul nagymértékű infrastruktúra-fejlesztés: A fejlesztési cél megvalósításához szükséges kapcsolódó intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztések költségei meghaladják az értéknövekmény értékének felét.

5. a helyi építési szabályzat jelentős módosítása: Olyan módosítás, amely a fejlesztési terület vonatkozásában legalább 30%-os értéknövekményt eredményez és az alábbi változások valamelyikét vonja maga után:

- a) intenzívebb beépítést tesz lehetővé,
- b) új telek kialakulását eredményezi, illetve megteremti ennek lehetőségét,
- c) lakóövezeti átsorolást von maga után,
- d) gazdasági célú felhasználásra alkalmas területet hoz létre.

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), valamint
- e) az ingatlan tényleges használati módját.

7. településrendezési megállapodás: településtervező és Önkormányzat között adott TRSZ -ben foglalt fejlesztési cél eléréséhez szükséges, helyi jogalkotást megalapozó szakmai dokumentum.

II. Fejezet

A TRSZ megkötése

4.§ (1) A TRSZ alkalmazásának indokoltságáról a képviselő-testület dönt.

(2) A TRSZ alkalmazása indokolt különösen:

- a) a helyi építési szabályzat jelentős módosítása szükséges,
- b) a helyi építési szabályzat módosítása önkormányzati közmű- és közút fejlesztési kötelezettséget keletkeztet,
- c) a fejlesztéssel összefüggésben az Önkormányzat számára közérdekű kötelezettségek (közmű- és közlekedési infrastruktúra, illetve kötelező közszolgáltatás biztosító intézményfejlesztés) keletkeznek.

(3) A TRSZ megkötése nem szükséges, ha:

- a) a helyi építési szabályzat módosítása nem jelentős, és nem eredményez járulékos önkormányzati fejlesztési igényt,

Tel: +36 96 590 163

E-mail: jegyzo@csorna.hu

Web: www.csorna.hu

- 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.

(4) A képviselő-testület döntését az Önkormányzat Főépítészének nyilatkozata ismeretében hozza meg.

5.§ A képviselő-testület határozattal hagyja jóvá a TRSZ-be rögzítendő feltételeket. A határozat alapján elkészített TRSZ-t feleknek legkésőbb képviselő-testület döntését követő 30. napig, amennyiben az eljárásban településrendezési szerződés megkötésére is sor kerül, úgy annak megkötéséig kell aláírnia. Ennek elmaradása esetén a képviselő-testület dönt a határozat módosításáról, vagy visszavonásáról.

III. Fejezet

A Fejlesztő főbb kötelezettségei

6.§ (1) A TRSZ megkötésével a Fejlesztő vállalja a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozását és a fejlesztéshez közvetlenül kapcsolódó infrastruktúrafejlesztések megvalósítását, míg a járulékos fejlesztési igények esetében, azok településfejlesztési támogatás formájában történő részfinanszírozását.

(2) A Fejlesztő köteles különösen:

- a) a településrendezési elveket és az adott terület beépítési, használati és fenntarthatósági követelményeit betartani,
- b) az újonnan beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területen, vagy tömbszerű lakóingatlanfejlesztés esetén a szükséges közúti- és közmű infrastruktúrát a TRSZ-ben rögzített műszaki tartalommal kiépíteni, illetve a fejlesztési területnek a meglévő közút- és közműhálózathoz való csatlakoztatását biztosítani, mindezen műtárgyakat külön megállapodás alapján, díjmentesen az önkormányzat tulajdonába átadni,
- c) 100 új lakóegységet meghaladó ingatlanfejlesztés során indokolt esetben közparkot, megfelelő zöldfelületet, közterületi létesítményeket kialakítani vagy azok megvalósításához településfejlesztési hozzájárulás formájában pénzügyi fedezetet biztosítani, továbbá a területen szolgáltató funkciójú ingatlant kijelölni,
- d) a lakosságszámot, illetve a gépjárműállományt települési vagy területi szinten jelentősen növelő fejlesztés esetén, a településfejlesztési hozzájárulás fizetésével hozzájárulni az önkormányzat részéről megvalósítandó, a közlekedési infrastruktúrát és a közszolgáltatások kapacitásának növelését célzó fejlesztésekhez.

(3) Az Önkormányzat részére, közlekedési terület céljára átadandó közterületi ingatlanokhoz kapcsolódó fenntartási feladatokat - különös tekintettel a közútkezelői feladatokra - a Fejlesztő köteles saját költségviselése mellett ellátni a kivitelezési munkálatok befejezéséig.

(4) Amennyiben az Önkormányzat a TRSZ-ben előírja, a Fejlesztő köteles a kivitelezés társadalmi és környezeti hatásait csökkenteni, a kivitelezéshez kapcsolódó indokolt egyeztetéseket lefolytatni, az a fejlesztéssel érintett terület lakosságát a kivitelezés során folyamatosan tájékoztatni, valamint a kivitelezéssel összefüggésben az önkormányzati tulajdonban keletkezett károkat megtéríteni.

(5) A Fejlesztő köteles a szerződésben vállalt fejlesztéseket az előírt határidőn belül megvalósítani. A határidők elmulasztására vonatkozóan az Önkormányzat a TRSZ-ben jogosult pénzügyi szankciókat, pótlási kötelezettségeket, vagy más biztosítékokat előírni.

(6) Önkormányzat döntése alapján Fejlesztő köteles a TRSZ-ben rögzített kötelezettség biztosítékaként, a kötelezettséggel értékarányos ingatlanfedezetet biztosítani az Önkormányzat javára történő jelzálogjog, valamint ahhoz kapcsolódó terhelési és elidegenítési tilalom ingatlannyilvántartási rendszerbe történő bejegyzésével.

IV. Fejezet

Költségviselés

3. Településrendezési eszköz módosításának költsége

7.§ (1) Amennyiben a TRSZ településrendezési eszköz módosítását is tartalmazza, úgy Fejlesztő a településrendezési eszköz módosításával összefüggő költségének megfizetésére is köteles.

(2) A településrendezési eszköz módosításának költsége az adott fejlesztés rendezési tervi átvezetésére vonatkozó településtervezői ajánlat 130-180%-a közötti összeg. Az összeget a képviselő-testület a TRSZ-ben rögzítendő feltételek jóváhagyásakor határozza meg.

(3) A befizetett összeget Önkormányzat visszatéríti amennyiben a településrendezési eszköz szükséges módosítása nem valósul meg.

(4) A településrendezési eszköz módosításának költségét a TRSZ megkötésével egyidejűleg kell fizetni. Ennek elmaradása esetén a TRSZ nem köthető meg.

4. Településfejlesztési hozzájárulás

8.§ 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, és/vagy
- b) a fejlesztési területen kívüli, de kapcsolódó infrastrukturális, közszolgáltatási igény merül fel.

9.§ (1) A települési hozzájárulás mértéke:

- a) Legalább 10, és legfeljebb 25 lakás kialakítására irányuló fejlesztés esetén amennyiben a fejlesztés célja lakóterület kialakítása, és a fejlesztési területen új közút és közműinfrastruktúra nem létesül, lakásonként: 600.000- Ft
- b) Legalább 10 és legfeljebb 25 lakás kialakítására irányuló fejlesztés esetén amennyiben a fejlesztés célja lakóterület kialakítása, és a fejlesztési területen új közút és közműinfrastruktúra létesül, lakásonként: 400.000- Ft.
- c) Legalább 26 és legfeljebb 100 lakás kialakítására irányuló fejlesztés esetén amennyiben a fejlesztés célja lakóterület kialakítása, és a fejlesztési területen új közút és közműinfrastruktúra nem létesül lakásonként 700.000-Ft.
- d) Legalább 26 és legfeljebb 100 lakás kialakítására irányuló fejlesztés esetén amennyiben a fejlesztés célja lakóterület kialakítása, és a fejlesztési területen új a TRSZ-ben rögzített közúti és közműinfrastruktúra létesül lakásonként 500.000-Ft.

- e) 101 vagy annál több lakás kialakítására irányuló fejlesztés esetén: 800.000-Ft
- f) Ha a fejlesztéssel érintett „intézményi vegyes terület”, „kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület”, „ipari gazdasági terület”, „egyéb ipari gazdasági terület”, „általános gazdasági terület”, „különleges beépítésre szánt terület” övezetként kerül kijelölésre, a településfejlesztési hozzájárulás egyedi Képviselő-testületi döntés alapján kerül meghatározásra. Irányadó mérték: Az érintett területnek a módosítás következtében bekövetkezett értéknövekményének a 40%-a. A Képviselő-testület az irányadó mértéktől eltérhet.

(2) Fejlesztéssel megvalósítani kívánt lakóegységszámot a TRSZ-ben kell rögzíteni. A rögzített lakóegységszámot meghaladó lakóegységek után az adott fejlesztési nagyságrendre meghatározott díjtétel kétszeresét kell megfizetni.

(3) Az értéknövekmény mértéke az Önkormányzat által felkért értébecslő szakvéleménye alapján kerül meghatározásra.

(4) A településfejlesztési hozzájárulás befizetésének 50%-a a TRSZ megkötésével egyidejűleg, míg a fennmaradó rész a képviselő-testület által a TRSZ-ben meghatározott időpontban esedékes.

10.§ (1) A befizetett településfejlesztési hozzájárulás elkülönített pénzalapba kerül.

(2) Az alapon elhelyezett összeget az Önkormányzat kizárólag településfejlesztési célokra használhatja fel, ideértve a kötelező közszolgáltatást nyújtó intézmények létrehozását, fejlesztését, kapacitásbővítését, a közműfejlesztéseket és közlekedési infrastruktúra fejlesztését, ezen területeket érintő pályázatokhoz szükséges saját erő biztosítását.

V. Fejezet

A fejlesztés eredményeként létrejött átadandó vagyonelemek átvételre vonatkozó szabályok

11.§ (1) A TRSZ-ben foglalt beruházás keretében létrejött közterületi funkciót ellátó ingatlanokat, és közmű infrastruktúrát, az Önkormányzat külön megállapodás alapján térítésmentesen veszi át Fejlesztőtől. A megállapodáshoz kapcsolódó közteher fizetési kötelezettség Fejlesztőt terheli.

(2) Az infrastrukturális fejlesztéseket az Önkormányzat teljeskörű műszaki dokumentáció mellett, helyszíni átadás átvételi eljárást követően, az TRSZ-ben megfogalmazott és az engedélyes és kiviteli tervekben rögzített műszaki tartalom maradéktalan megvalósítása esetén veszi át tulajdonba és üzemeltetésre Fejlesztőtől.

(3) A vagyonátvételre vonatkozó szerződés keretében rendelkezni kell az elvégzett fejlesztéshez kapcsolódó szavatossági igények Önkormányzat részére történő engedményezésről.

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

12.§ (1) A jelen rendeletbe foglalt szabályokat mindazon folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, amik településrendezési eszköz módosítását érintik.

(2) 4.§ (2) c) pont esetében a rendelet a folyamatban levő fejlesztések esetén akkor alkalmazható, amennyiben tárgyi fejlesztésre vonatkozó jogerős építési engedély a rendelet hatálybalépésekor még nem áll rendelkezésre.

Tel: +36 96 590 163

E-mail: jegyzo@csorna.hu

Web: www.csorna.hu

13.§ Hatályát veszti a településrendezési szerződések szakmai követelményeiről szóló 15/2021. (XI. 29.) önkormányzati rendelete.

14.§ Ez a rendelet 2025. december 15-én lép hatályba.

dr. Bónáné dr. Németh Katalin
polgármester

dr. Földesi Tamás
jegyző



Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel a mai napon megtörtént.

Csorna, 2025.

dr. Földesi Tamás
jegyző

Tel: +36 96 590 163
E-mail: jegyzo@csorna.hu
Web: www.csorna.hu

INDOKLÁS

Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól szóló /2025. () önkormányzati rendelethez

Általános indoklás

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési céljai megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződésekre vonatkozó fő szabályokat a Méptv. 92. §-a határozza meg, ugyanakkor a település helyi sajátosságaihoz igazodó részletszabályok kidolgozására felhatalmazást ad a képviselő-testület számára.

Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településrendezési szerződések szakmai követelményeiről szóló 15/2021. (XI. 29.) önkormányzati rendelete felülvizsgálata során megállapításra került, hogy annak hatályon kívül helyezése és teljes újraszabályozása szükséges, azaz a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények között a TRSZ-re vonatkozó helyi részletszabályokat egy új önkormányzati rendeletben szükséges megalkotni a Méptv. 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján.

Részletes indoklás

1.-2. §-okhoz

A rendelet személyi és tárgyi hatályát meghatározó rendelkezések.

3.§-hoz

A rendeletben használt fogalmak meghatározása.

4.-5.§-okhoz

A Képviselő-testület településrendezési szerződésre vonatkozó döntéseinek meghatározása.

6.§-hoz

A fejlesztő főbb kötelezettségeinek meghatározása.

7. §-hoz

A településrendezési eszköz módosításának költségeire vonatkozó rendelkezések meghatározása.

8.-9.-10. §-okhoz

A településfejlesztési hozzájárulás mértékének, megfizetési módjának, és a befizetett településfejlesztési hozzájárulás felhasználására vonatkozó szabályok meghatározása.

Tel: +36 96 590 163

E-mail: jegyzo@csorna.hu

Web: www.csorna.hu

11. §-hoz

A fejlesztés eredményeként létrejött átadandó vagyonelemek átvételre vonatkozó szabályok meghatározása.

12.-14. §-okhoz

Záró és hatálybaléptető rendelkezések.



ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól szóló /2025. () önkormányzati rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény rendelkezései alapján a jogszabályok előkészítése során a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, valamint a jogszabály tervezetéhez indokolást csatol és jogszabálytervezetet véleményeztet az érintett hatóságokkal is. A törvényi előírásoknak megfelelően az alábbiakban bemutatásra kerül a tárgyi rendelet előzetes hatásvizsgálata:

A Rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet megalkotásával Csorna Város Önkormányzata a településfejlesztés területén képes lesz biztosítani a pillanatnyi magánérdek és közép és hosszútávú közérdek összhangját azzal, hogy a településfejlesztési hozzájárulás bevezetésével megteremti a konkrét fejlesztéshez kapcsolódó járulékos közösségi fejlesztési igények pénzügyi fedezetét, illetve annak egy részét. Mind ezt transzparens rendeleti szabályozáson alapuló szerződéses kapcsolat formájában.

A Rendelet környezeti és egészségi következményei:

A rendelet elfogadása közvetett környezeti és egészségügyi hatásokat eredményezhet azzal, hogy településfejlesztés területén tudatosabb, a fejlesztés közép-hosszú távú következményeivel és azok megvalósíthatóságának feltételeivel is számolni képes döntési folyamatot alakít ki.

A Rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelet megalkotása kis mértékű adminisztratív teher-többletet eredményez. Ugyanakkor megteremti ezen adminisztratív költségek külső finanszírozásának lehetőségét.

A Rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén, továbbra sem lesznek alkalmazva azon jogi eszközök, amik a településfejlesztéssel kapcsolatos közösségi költségek megosztásának – e tekintetben egy igazságosabb közteherviselésnek – lehetőségét biztosítják.

A Rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet megalkotásával összefüggő, szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak.