



## ELŐTERJESZTÉS

### Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. február 20-i ülésére

**Tárgy:** Javaslat Csongrád Város településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosítására

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt időszakban felmerült gazdasági, fejlesztési lehetőségek érdekében szükségessé vált Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Csongrád Város 239/2022. (XII.15.) határozatával jóváhagyott településszerkezeti tervének és a Helyi Építési Szabályzataról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII.16.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban Helyi Építési Szabályzat) további módosítása.

A jelen módosítási igények Csongrád Város érdekeit szolgálja a befektetők részére:

- Vég u. 1. sz. (1322 hrsz.)** alatti ingatlan Lk-2 övezeti jelű, kisvárosias lakóterületből **Vt-1 övezeti jelű, településközpont vegyes területbe történő átsorolása** – a szomszédos Fő u. 57. sz. (1323 hrsz.) alatti ingatlannal történő telekösszevonás és kiskereskedelmi egység megvalósítása céljából.
- 0317/61 hrsz.** alatti, Gksz-5 övezeti jelű, kereskedelmi, szolgáltató területen lévő ingatlan esetében az **építési telek legkisebb kialakítható méretének csökkentése** 3000 m<sup>2</sup>-ről 2500 m<sup>2</sup>-re – telekmegosztás érdekében.
- 0589/11 hrsz.** alatti ingatlan Mko-0 övezeti jelű, korlátozott használatú mezőgazdasági területből **Kmü-1 övezeti jelű, különleges mezőgazdasági üzemi területbe átsorolása** új beépítésre szánt területként – a szomszédos 0589/7 hrsz. alatti ingatlannal történő telekösszevonás, a lovastábor központi épületének működtetése érdekében (helyhez kötött kivett telephely kialakult állapota miatt).
- A Négyöles út mentén**, a Vt-11 övezeti jelű, településközpont vegyes területen **az építési telek épületének legnagyobb épületmagasság növelése** 6,5 m-ről 12,5 m-re – max. 4 szintes társasház elhelyezése érdekében.

Tekintettel arra, hogy a 0589/11 hrsz. alatti ingatlant érintő módosítás új beépítésre szánt területnek felel meg, ezért a településrendezés során az alábbi követelménynek kell érvényt szerezni a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv) 7. § (2) és 8. § (3) bekezdéseiben foglaltak szerint:

*„7. § (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az*

*általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkereti vagy közparki funkció ellátására.”*

*„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]*

*(1) A zöldterület övezet nagysága*

- a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és*
- b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.*

*(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:*

- a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,*
- b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és*
- c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.”*

*Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:*

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,*
- b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,*
- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,*
- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és*
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.*

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

Előterjesztés melléklete:

- Főépítési feljegyzés Csongrád Város településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosításához
- 4 részterület szabályozási tervlap kivágatain történő bemutatása és számítás a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontnak való megfeleléshez
- Településrendezési szerződés tervezetei a 2. és 3. pontban lévő módosításokhoz

## Határozati javaslat

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat Csongrád Város településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosítására” tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. A fejlesztések megvalósulása érdekében megkezdni a településrendezési eszközök módosítását az alábbi részterületeken:
  - Vég u. 1. sz. (1322 hrsz.) alatti ingatlan Lk-2 övezeti jelű, kisvárosias lakóterületből Vt-1 övezeti jelű, településközpont vegyes területbe történő átsorolása
  - 0317/61 hrsz. alatti, Gksz-5 övezeti jelű, kereskedelmi, szolgáltató területen lévő ingatlan esetében az építési telek legkisebb kialakítható méretének csökkentése 3000 m<sup>2</sup>-ről 2500 m<sup>2</sup>-re
  - 0589/11 hrsz. alatti ingatlan Mko-0 övezeti jelű, korlátozott használatú mezőgazdasági területből Kmü-1 övezeti jelű, különleges mezőgazdasági üzemi területbe átsorolása új beépítésre szánt területként
  - A Négyöles út mentén, a Vt-11 övezeti jelű, településközpont vegyes területen az építési telek épületének legnagyobb épületmagasságának növelése 6,5 m-ről 12,5 m-re
2. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése általános eljárásban történik.
3. A településrendezési eszközök módosítása, amely a település beépítésére szánt terület növelését célozza, olyan célt szolgál és a szomszédos kivett telephelyhez kapcsolódik, amely elhelyezéséhez a város már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.
4. A településrendezési eszközök módosítása megalapozó és alátámasztó munkarészeként a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján a városi Főépítész által meghatározott feljegyzésben a kizárólag releváns munkarészek elkészítésével egyetért.
5. A településrendezési szerződések tervezetét elfogadja.

A határozatról értesítést kap:

1. Képviselő-testület tagjai
2. Varga Júlia főépítész

Csongrád, 2025. február 13.



Bedő Tamás  
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. §-a alapján Csongrád Város településrendezési eszközeinek módosításához készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat mértékét tekintve, a következőket határozza meg, illetve nyilatkozza a főépítész:

**FŐÉPÍTÉSZ FELJEGYZÉSE**  
**CSONGRÁD VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

Jelen feljegyzés a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés előírás felhatalmazása alapján készült.

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Csongrád Város 239/2022. (XII.15.) határozatával jóváhagyott településszerkezeti tervének és a Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 47/2022. (XII.16.) önkormányzati rendeletének módosításához a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat elkészítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat méretét tekintve, a következőket nyilatkozunk:

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a következő fejezeteket tartalmazza, felhasználva a 2021-ben készült megalapozó vizsgálatokat és az elkészült telepítési tanulmánytervet is:

1. Tervezési terület és a kapcsolódó tervezési terület
2. Tervezési feladat
3. Vizsgálat és javaslat
4. Településszerkezeti tervi összefüggés
5. Hész módosítási igény
6. Szabályozási tervi érintettség
7. Tájrendezés
8. Zöldfelületi rendszer
9. Közlekedési javaslat
10. Közművesítés és hírközlés
11. Épített környezet védelme, örökségvédelem
12. Környezeti hatások
13. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata
14. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

A fel nem sorolt alfejezeteket nem szükséges elkészíteni.

A Korm. rendelet 7. § (8) bekezdés alapján a feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a Korm. rendelet 7. § (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

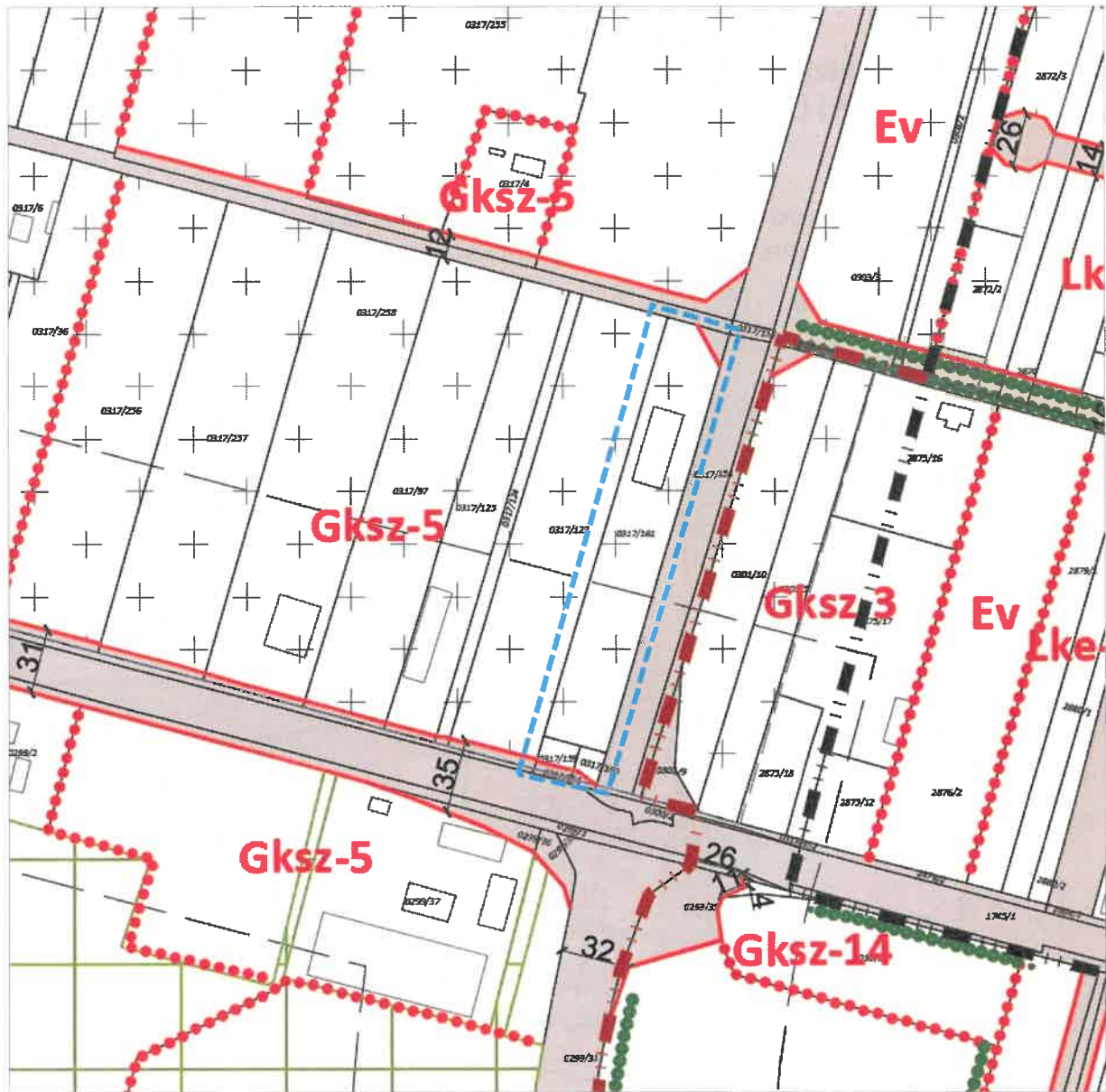
Kelt: 2025. február 13.

Varga Júlia sk.  
főépítész

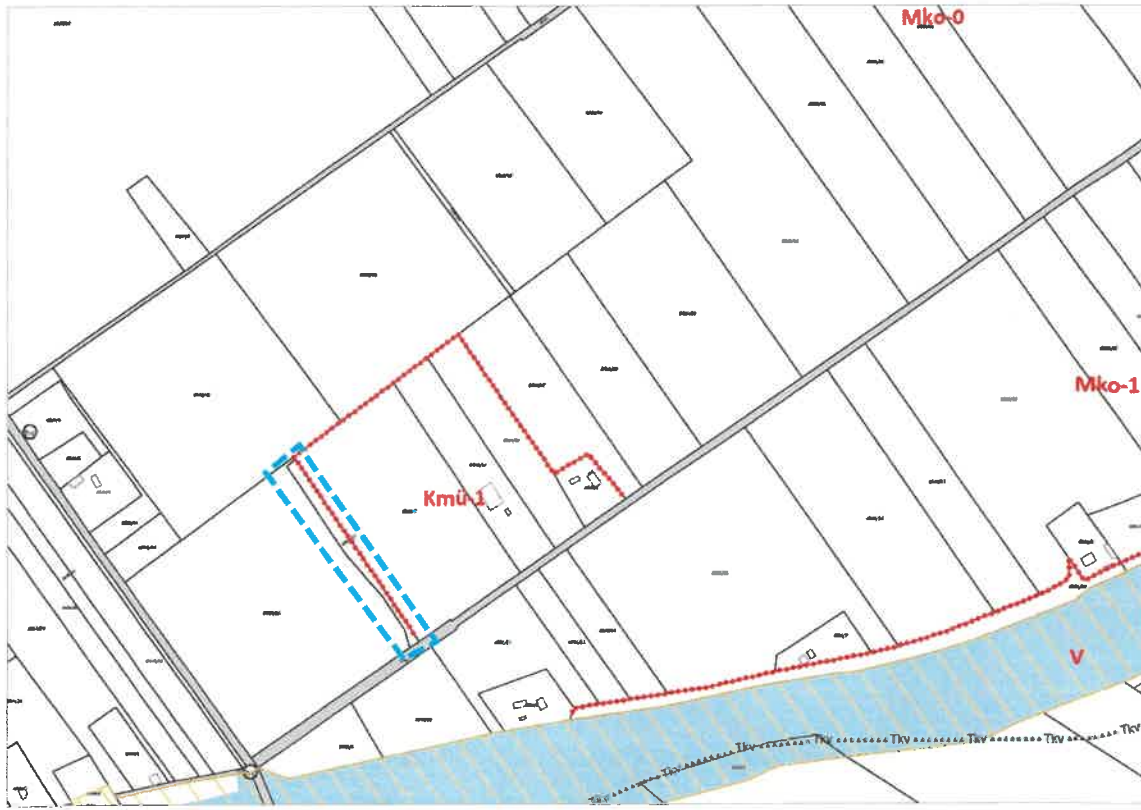




2. Gksz-5 övezet módosítása telekmegosztás érdekében: 0317/161 hrsz.

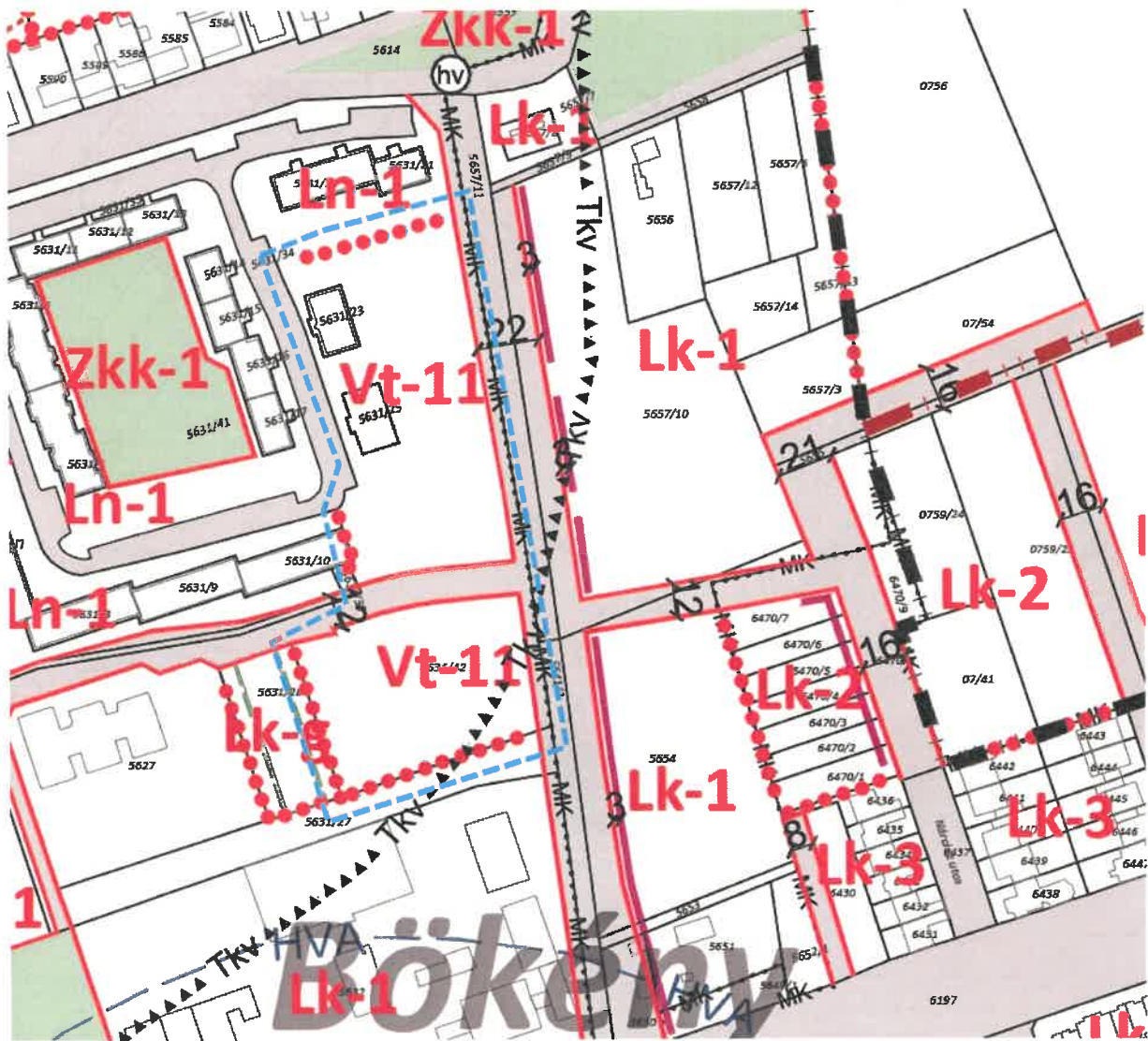


3. Kmü-1 építési övezet bővítése az Mko övezetben lévő kivett major telek területén, meglévő major területén belül: 0589/111 hrsz. Új beépítésre szánt terület. Meg kell felelni a település beépítésre szánt területének 3% zöldterület meglétének (A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 7. § (2) és 8. §).





4. Bökény új városrészben a Vt-11 építési övezetben az épületmagasság növelés 6,5 m helyett 10,5/12,5 m. Érintett hrsz-ek: 5631/42, 5631/23, 5631/25





## Megfelelés a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontnak:

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

Beépítésre szánt területek: 1009,8 ha

Zöldterület: 26,42 ha

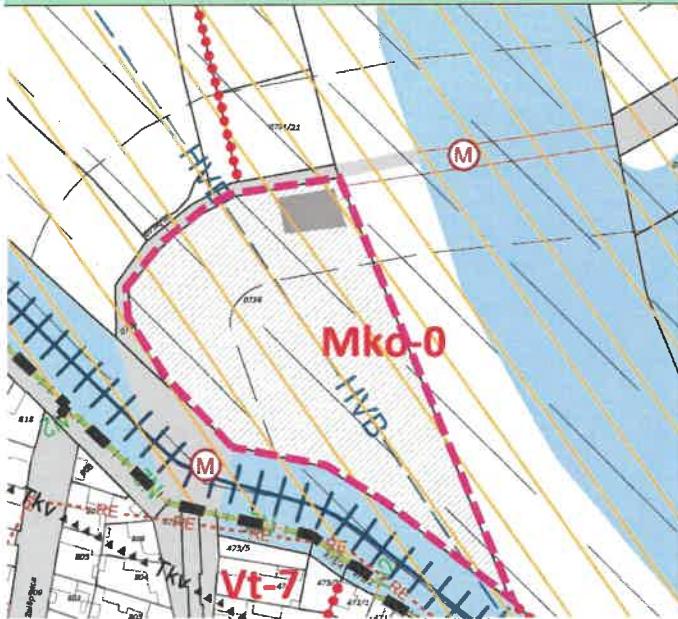
Zöldterület: 2,62 %

Nem felel meg a 3%-nak (30,294 ha)

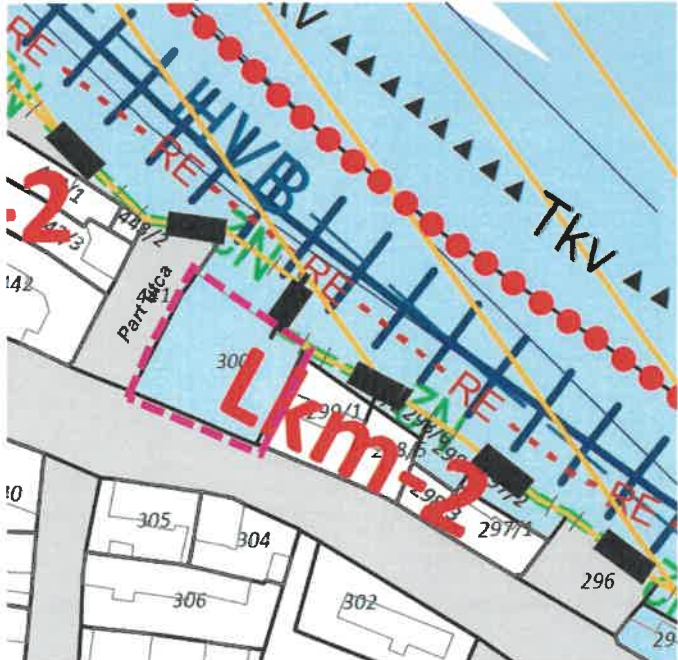
**Szükséges: 3,874 ha**

### Zöldterület pótlási javaslatok:

0736 hrsz.: Mko > Z 1,86 ha önkormányzati, üzemi terület, a ponton hídnál



300 hrsz.: V helyett Z : 930 m<sup>2</sup> állami terület, rendőrség



5452 hrsz. fele V, fele Lkm: 500 m2 önkormányzati, udvar

5453/1 hrsz. 144 m2 önkormányzati beépítetlen terület

5501/1 hrsz. 680m2 önkormányzati beépítetlen terület



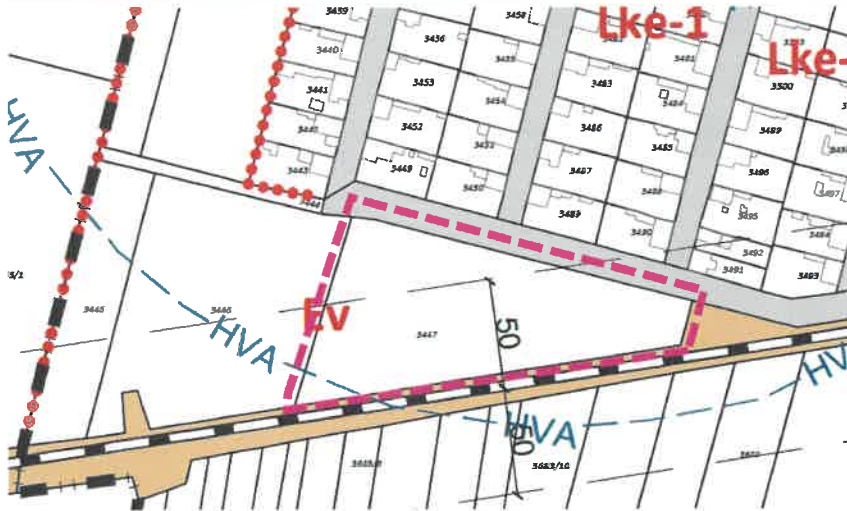
**2,09 ha összesen.**

Lehetne még a rakpart mentén több telek is Z, amik most V övezetben vannak és nem részei a töltésnek és önkormányzati tulajdonúak.

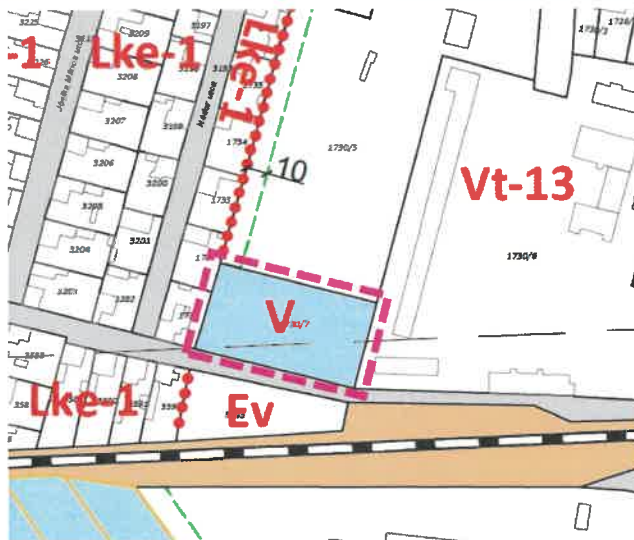


1,784 hektár szükséges még: ezek is szóba jöhetnek:

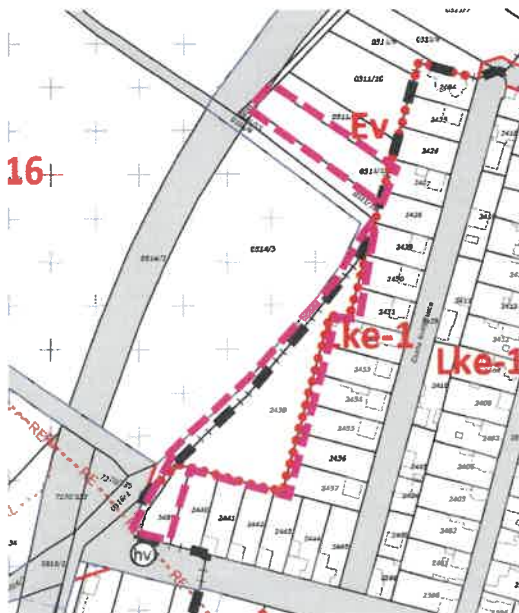
3447 hrsz. kivett játszótér Ev > Z 9329 m<sup>2</sup> Bárdos telep és Taritelep között, önkormányzati



1730/7 hrsz. V > Z 3216 m<sup>2</sup> önkormányzati, kivett beépítetlen terület



2438 és 2439 hrsz. Elkerülő út és Lke-1 közötti terület: Ev > Z 4096 m<sup>2</sup> önkormányzati, kivett beépítetlen terület.





2439 hrsz, Lke > Z 642 m2 önkormányzati, kivett beépítetlen terület

előző térkép kivágaton

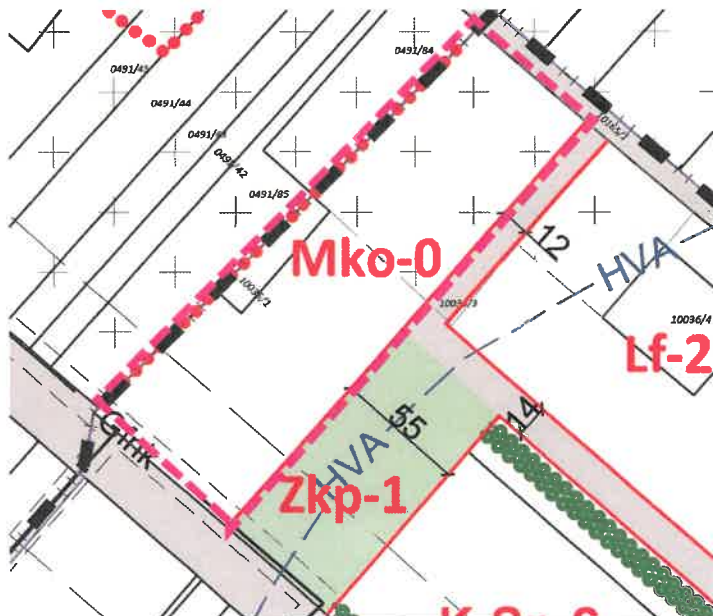
0311/12 hrsz. Ev > Z 1488 m2 önkormányzati, szántó

előző térkép kivágaton

1,877 ha összesen: Megfelel

Végző esetben:

Bokros 10036/1, 10036/3 hrsz. Mko > Z 1,5 ha v. 7814 m2



Iktatószám: Fjl/57-2/2025

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

**Csongrád Városi Önkormányzat** (a továbbiakban: Önkormányzat)

székhely: 6640 Csongrád, Kossuth tér 7.  
képviseli: Bedő Tamás polgármester  
adószám: 15726896-2-06  
bankszámlaszám: 11735050-15354721  
statisztikai számjel: 15726896-8411-321-06  
törzskönyvi azonosító szám: 726896

másrészről

**Kókai Dezső** (a továbbiakban: Beruházó)

lakhely: 6640 Csongrád, Széchenyi út 80.  
adószám: 69461312-1-26  
bankszámlaszám: x  
együttesen **Felek** között, az alábbi feltételekkel.

### I. Szerződés tárgya

- 1.1. A 6640 Csongrád, 0317/61 hrsz alatti ingatlanra (a továbbiakban: szabályozással érintett terület) vonatkozó helyi építési szabályzat módosítása általános eljárásban. A Gksz-5 övezeti jelű, kereskedelmi, szolgáltató területen lévő ingatlan esetében az építési telek legkisebb kialakítható mérete 3000 m<sup>2</sup>-ről 2500 m<sup>2</sup>-re csökken a célból, hogy a telek megosztható legyen.
- 1.2. A szabályozással érintett területre vonatkozóan a módosuló helyi építési szabályzatban rögzítettek megvalósíthatósága érdekében, – jelen szerződés III. pont 1. pontjában megjelölt – költségek viselése.

### II. Előzmények

- 2.1. A tervezett szabályozás-módosítás célja a telekmegosztáshoz szükséges építésjogi környezet megteremtése.
- 2.2. Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2025. (II.20.) önkormányzati határozatában döntött a 6640 Csongrád, 0317/61 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan a településrendezési eszközök általános eljárásban történő módosításáról.
- 2.3. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésének megfelelően a települési önkormányzat egyes településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.
- 2.4. A Méptv. 92.§ (4) bekezdés alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet a településrendezési eszköz kidolgozásának finanszírozása, továbbá azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az

önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

- 2.5. A Méptv. 92. § (5) bekezdés meghatározza, hogy az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településtervezési módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervezési véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

### III. Kötelezettségvállalások

Hivatkozással az Méptv. 92. § -ban foglaltakra, valamint Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2025. (II.20.) számú határozatára, a jelen szerződés I. pont 1. alpontjában megfogalmazott cél érdekében, a Felek az alábbiakra kötelezik magukat.

#### 3.1. Beruházó által vállalt kötelezettségek meghatározása:

##### 3.1. Fizetési kötelezettség vállalás:

A Beruházó a szabályozással érintett területre vonatkozó helyi építési szabályzatot a jelen szerződés szerinti tartalommal összhangban lévő módon jóváhagyó képviselő-testületi ülést követően, a módosított helyi építési szabályzatra vonatkozó rendelet hatályba lépését követő 3 banki munkanapon belül **nettó 600 000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 762 000 Ft (azaz bruttóhétszázhatvankétezer forint)** egyszeri támogatást átutal az Önkormányzat 11735050-15354721 számú számlájára. Felek rögzítik, hogy a fizetési kötelezettség azonnal lejárttá és esedékessé válik, amennyiben a **Beruházó** az ingatlant bármilyen módon elidegeníti, vagy a **Beruházó** tulajdonosi szerkezete megváltozik a jelen szerződésben foglalt beruházói kötelezettségek teljesítése előtt.

#### 3.2. Az Önkormányzat által vállalt kötelezettségek:

3.2.1. A Szabályozással érintett területre a jelen szerződés I. pont 1. alpontja szerinti tartalommal készülő módosított helyi építési szabályzat elfogadásához szükséges – már megindításra került – településrendezési eljárást a településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek megfelelően lefolytatja.

3.2.2. A Szabályozással érintett területre vonatkozó módosított helyi építési szabályzat elfogadásáról szóló önkormányzati rendelet egy példányát az elfogadást követő 15 napon belül megküldi a **Beruházónak**.

#### 3.3. Felek együttesen kötelezettséget vállalnak arra, hogy:

3.3.1. A jelen szerződésben foglaltak megvalósítása során felmerülő műszaki és egyéb kérdésekben szükség szerint egyeztetnek és együttműködnek, valamint minden elvárható megtesznek annak érdekében, hogy jelen szerződésben foglaltak megvalósuljanak.

3.3.2. A Szabályozással érintett területre készülő helyi építési szabályzat véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a helyi építési szabályzat tervezetén végrehajtandó változtatások kötelezettségéről és a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről minden esetben egyeztetnek.



#### IV. Egyéb rendelkezések

- 4.1. **Felek** kölcsönösen kijelentik, hogy mindketten magyar honosságú jogi személyek, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
- 4.2. **Felek** a szerződésből adódó esetleges eltérő véleményüket, illetve eltérő értelmezésüket elsősorban tárgyalásos módon próbálják rendezni. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.
- 4.3. **Beruházó** kijelenti, hogy a szerződés aláírásával hozzájárul jelen szerződés főbb adatainak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben előírt közzétételéhez.
- 4.4. Jelen szerződést – amely 3 számozott oldalból áll – **Felek** elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és napon 3 példányban írták alá, melyből 1 példány **Beruházót**, 2 példány **Önkormányzatot** illet.

Csongrád, 2025. február “ ”

Csongrád, 2025. február “ ”

.....  
Kókai Dezső  
Beruházó

.....  
Bedő Tamás polgármester  
Csongrád Városi Önkormányzat

Ellenjegyzem: .....

Dr. Juhász László  
Csongrád Város jegyzője

Iktatószám: Fjl/70-1/2025

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

**Csongrád Városi Önkormányzat** (a továbbiakban: Önkormányzat)

székhely: 6640 Csongrád, Kossuth tér 7.  
képviseli: Bedő Tamás polgármester  
adószám: 15726896-2-06  
bankszámlaszám: 11735050-15354721  
statisztikai számjel: 15726896-8411-321-06  
törzskönyvi azonosító szám: 726896

másrészről

**Fialka Művek Bt.** (a továbbiakban: Beruházó)

székhely: 6640 Csongrád, Szemere Bertalan u. 26.  
képviseli: Fialka István ügyvezető  
adószám: 21743371-2-03  
bankszámlaszám: x  
statisztikai számjel: 21743371 4100 117 03  
cégjegyzékszám: 03-06-114401  
együttesen **Felek** között, az alábbi feltételekkel.

### I. Szerződés tárgya

- 1.1. A 6640 Csongrád, 0589/11 hrsz. alatti ingatlanra (a továbbiakban: szabályozással érintett terület) vonatkozó helyi építési szabályzat módosítása általános eljárásban. Az Mko-0 övezeti jelű, korlátozott használatú mezőgazdasági terület a Kmü-1 övezeti jelű, különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerül új beépítésre szánt területként – a szomszédos 0589/7 hrsz. alatti ingatlanal történő telekösszevonás, a lovastábor központi épületének működtetése érdekében (helyhez kötött kivett telephely kialakult állapota miatt).
- 1.2. A szabályozással érintett területre vonatkozóan a módosuló helyi építési szabályzatban rögzítettek megvalósíthatósága érdekében, – jelen szerződés III. pont 1. pontjában megjelölt – költségek viselése.

### II. Előzmények

- 2.1. A **Beruházó** az érintett területen beruházás céljából a lovastábor központi épületét kívánja működtetni. A tervezett szabályozás-módosítás célja az ehhez szükséges építésjogi környezet megteremtése.
- 2.2. Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2025. (II.20.) önkormányzati határozatában döntött a 6640 Csongrád, 0589/11 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan a településrendezési eszközök általános eljárásban történő módosításáról.
- 2.3. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésének megfelelően a települési önkormányzat egyes településrendezési célok

megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

**2.4.** A Méptv. 92.§ (4) bekezdés alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet a településrendezési eszköz kidolgozásának finanszírozása, továbbá azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

**2.5.** A Méptv. 92. § (5) bekezdés meghatározza, hogy az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

### **III. Kötelezettségvállalások**

Hivatkozással az Méptv. 92. § -ban foglaltakra, valamint Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2025. (II.20.) számú határozatára, a jelen szerződés I. pont 1. alpontjában megfogalmazott cél érdekében, a **Felek** az alábbiakra kötelezik magukat.

#### **3.1. Beruházó által vállalt kötelezettségek meghatározása:**

##### **3.1. Fizetési kötelezettség vállalás:**

A Beruházó a szabályozással érintett területre vonatkozó helyi építési szabályzatot a jelen szerződés szerinti tartalommal összhangban lévő módon jóváhagyó képviselő-testületi ülést követően, a módosított helyi építési szabályzatra vonatkozó rendelet hatályba lépését követő 3 banki munkanapon belül **nettó 800 000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 1 016 000 Ft (azaz bruttó egymillió-tizenhatezer forint)** egyszeri támogatást átutal az Önkormányzat 11735050-15354721 számú számlájára. Felek rögzítik, hogy a fizetési kötelezettség azonnal lejárttá és esedékessé válik, amennyiben a **Beruházó** az ingatlant bármilyen módon elidegeníti, vagy a **Beruházó** tulajdonosi szerkezete megváltozik a jelen szerződésben foglalt beruházói kötelezettségek teljesítése előtt.

#### **3.2. Az Önkormányzat által vállalt kötelezettségek:**

**3.2.1.** A Szabályozással érintett területre a jelen szerződés I. pont 1. alpontja szerinti tartalommal készülő módosított helyi építési szabályzat elfogadásához szükséges – már megindításra került – településrendezési eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek megfelelően lefolytatja.

**3.2.2.** A Szabályozással érintett területre vonatkozó módosított helyi építési szabályzat elfogadásáról szóló önkormányzati rendelet egy példányát az elfogadást követő 15 napon belül megküldi a **Beruházónak**.

#### **3.3. Felek együttesen kötelezettséget vállalnak arra, hogy:**

**3.3.1.** A jelen szerződésben foglaltak megvalósítása során felmerülő műszaki és egyéb kérdésekben szükség szerint egyeztetnek és együttműködnek, valamint minden elvárható megtesznek annak érdekében, hogy jelen szerződésben foglaltak megvalósuljanak.



3.3.2. A Szabályozással érintett területre készülő helyi építési szabályzat véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, a helyi építési szabályzat tervezetén végrehajtandó változtatások kötelezettségéről és a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről minden esetben egyeztetnek.

#### IV. Egyéb rendelkezések

- 4.1. **Felek** kölcsönösen kijelentik, hogy mindketten magyar honosságú jogi személyek, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
- 4.2. **Felek** a szerződésből adódó esetleges eltérő véleményüket, illetve eltérő értelmezésüket elsősorban tárgyalásos módon próbálják rendezni. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.
- 4.3. **Beruházó** kijelenti, hogy a szerződés aláírásával hozzájárul jelen szerződés főbb adatainak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben előírt közzétételéhez.
- 4.4. Jelen szerződést – amely 3 számozott oldalból áll – **Felek** elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és napon 3 példányban írták alá, melyből 1 példány **Beruházót**, 2 példány **Önkormányzatot** illet.

Csongrád, 2025. február “ ”

Csongrád, 2025. február “ ”

.....  
Fialka István ügyvezető  
Fialka Művek Bt.  
Beruházó

.....  
Bedő Tamás polgármester  
Csongrád Városi Önkormányzat

Ellenjegyzem: .....

Dr. Juhász László  
Csongrád Város jegyzője