

**Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2025. (IX. 12.)
önkormányzati rendelete**

**Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településrendezési szerződések
megkötésének településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-
kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017. (XI.15.) önkormányzati rendelete
módosításáról**

[1] 2024. október 1. napjával hatályba lépett a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény mely részletesen szabályozta a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények, ezen belül a településrendezési szerződések tárgyköreit, megkötésének eljárási szabályait.

[2] A rendelet célja Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testülete által a településrendezési szerződések megkötése tárgyában alkotott rendelete megfeleljen a magasabb szintű jogszabályi rendelkezéseknek.

[3] Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről 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.

1. §

A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet bevezetője helyébe a következő rendelkezés lép:

„Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről 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:”

2. §

A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

(A rendelet tárgyi hatálya kiterjed:)

„f) a helyi építési szabályzatról szóló 24/2018 (XII.12.) önkormányzati rendelet 7. mellékletében megjelölt ingatlanokra.”

3. §

A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet 2. § 3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„3. **közterület alakítási terv** (a továbbiakban: KAT): a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 55. §-ában meghatározottak alapján a fejlesztési területre készítendő olyan műszaki dokumentáció, amely a rendezési tervben kiszabályozott közterület műszaki infrastruktúra rendszerének kialakítását mutatja be.”

4. §

A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A fejlesztő kötelezettségvállalásait a 6. §-ban szabályozott szerződésben szükséges rögzíteni.”

5. §

(1) A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a TRSZ megkötésének és a településfejlesztési cél megvalósításának biztosítékeként a TRSZ köteles ingatlanokra építési tilalmat állapítson meg. A képviselő-testület az építési tilalom elrendeléséről önálló rendeletet alkot.”

(2) A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet 5. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az építési tilalmat a TRSZ-ben meghatározott településrendezési, fejlesztési feladatok megvalósításáig és amennyiben a fejlesztés közművek kiépítésére vagy közterületek létrehozására vonatkozik, megvalósult közművek, közterületek önkormányzat tulajdonába történő átadásiáig kell fenntartani.”

(3) A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet 5. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Az építési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(4) A településrendezési eszközökben rögzített cél megvalósításával összefüggő engedélyezési, tudomásulvételi vagy használatbavételi eljárás során szükségessé váló feladatok és kötelezettségek teljesítésére csak TRSZ alapján kerülhet sor.”

6. §

(1) A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) TRSZ megkötése szükséges az 1. § (1) bekezdésben szabályozott esetekben.”

(2) A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet 6. §-a a következő (2a)–(2c) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A képviselő-testület határozattal hagyja jóvá a településfejlesztési szerződés feltételeit, mely tartalmazza a fejlesztési cél valószínűsítésére vonatkozó feltételeket az 2. melléklet szerint.

(2b) A határozat meghozatalától számított 60 napon belül kerül sor a TRSZ megkötésére.

(2c) Amennyiben a (2b) bekezdésben meghatározott időtartamon belül nem kerül sor a TRSZ megkötésére, a képviselő-testület dönt a határozat módosításáról vagy visszavonásáról”

(3) A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet 6. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A TRSZ megkötésének kötelezettsége alól a polgármester felmentést adhat különösen akkor, ha a fejlesztési területen lévő műszaki infrastruktúra alkalmas arra, hogy biztosítsa az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát.”

(4) A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet 6. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Amennyiben TRSZ a Fejlesztőnek felróható okból nem jön létre, és az önkormányzatnak a fejlesztési terület beépítése kapcsán költségviselőként infrastrukturális beruházásokat kell megvalósítania, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 92-93. §-aiban foglaltak és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerződésszegésre vonatkozó szabályai az irányadók.”

(5) A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet 6. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A megkötött TRSZ nyilvános az aláírást követő 10 napon belül Önkormányzat honlapján - a személyes adatok védelmére figyelemmel - közzé kell tenni.”

7. §

(1) A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet 7. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A kérelmezőnek településfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, melynek összege telkenként 1,5 millió forint. A településfejlesztési hozzájárulás mértéke Településrendezési Szerződésben kerül rögzítésre.

(3) Belterületbe vonás előtt a közművesített, szilárd burkolattal rendelkező ingatlan esetén a kiszolgáló intézmények fejlesztésére szánt alapba lakóterületi vagy településközpont vegyes területfelhasználású ingatlan esetén telkenként településfejlesztési hozzájárulást kell fizetni. Telekszámnak az övezeti jelben megállapított paraméterekkel kialakítható telekszámot kell figyelembe venni.”

(2) A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet 7. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A közművel el nem látott vagy részlegesen ellátott és/vagy szilárd burkolatú úttal nem rendelkező területek belterületbe vonása előtt a kérelmezőnek a kiszolgáló intézmények fejlesztésére szánt alapba településfejlesztési hozzájárulást kell fizetni telkenként. Telekszámnak az övezeti jelben megállapított paraméterekkel kialakítható telekszámot kell figyelembe venni. Közművel el nem látott vagy részlegesen ellátott területen és/vagy szilárd burkolattal nem rendelkező területen a közművesítés és/vagy útépítés költségei a kérelmezőt terhelik, melynek mértékét és a megvalósítás módját a TRSZ-ben rögzíteni kell.”

(3) A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet 7. § (8) és (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(8) Újonnan beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő településközpont vegyes terület területfelhasználású területeken a (7) bekezdésben előírtak mellett a kiszolgáló intézmények fejlesztésére szánt alapba fizetendő fejlesztési hozzájárulás mértéke a képviselő-testület által elfogadott telepítési tanulmánytervben rögzített lakásszám alapján kerül meghatározásra. A fejlesztőnek kiszolgáló intézmények fejlesztésére szánt alapba a kialakítható lakásonként településfejlesztési hozzájárulást kell fizetni.

(9) Újonnan beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő lakóterület területfelhasználású területeken a (7) bekezdésben előírtak mellett a kiszolgáló intézmények fejlesztésére szánt alapba fizetendő településfejlesztési hozzájárulás mértéke az övezeti jelben előírt paraméterekkel kialakítható telkenként kerül megállapításra a TRSZ-ben.”

8. §

Hatályát veszti A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet

- a) 2. § 4. pontja,
- b) 3. § (3) és (4) bekezdése,
- c) 4. § (1)–(7) bekezdése,
- d) 5. § (2) bekezdése,
- e) 5. § (5) és (6) bekezdése,
- f) 6. § (1) bekezdése,
- g) 6. § (6) bekezdése,
- h) 7. § (4) bekezdése,
- i) 1. melléklete,
- j) 2. melléklete.

9. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

(2) A 7. § és a 8. § h) pontja 2026. január 1-jén lép hatályba.


Kóbor Attila
polgármester




dr. Szalma-Milkovits Eszter
jegyző

Záradék:

A rendeletet a mai napon kihirdettem.

Győrújbarát, 2025. 09. 12.




dr. Szalma-Milkovits Eszter
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

Az Országgyűlés elfogadta a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényt (a továbbiakban: Méptv.) mely 2024. október 1. napján lépett hatályba, ezzel jelentősen megváltoztak az építésügyi szabályok. Ennek okán indokolt az önkormányzati rendeletek áttekintése és a magasabb szintű jogszabályok alapján módosítása.

A Méptv. és a végrehajtási rendelete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) meghatározta a településrendezési szerződésekre (a továbbiakban: TRSZ) vonatkozó keretszabályokat, így rendelkezik a TRSZ-ek megkötésének eseteiről és az eljárási szabályokról.

A településrendezési szerződések-megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 23/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) módosításának célja, hogy a településfejlesztési és településrendezési célok megvalósítása érdekében Győrújbarát Község Önkormányzata és a cél megvalósítója között létrejövő megállapodás a jogszabályi keretek között, a helyi közügyek intézéséhez kapcsolódóan, a közérdek érvényesülése mellett jöhessen létre.

Tekintettel arra, hogy a képviselő-testület több határozatban döntött TRSZ megkötéséről első lépésben az Ör. módosítása szükséges, hogy megfeleljen a Méptv. és egyéb magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseinek.

Későbbiekben alkothat a Képviselő-testület új rendeletet a TRSZ-ek megkötésével kapcsolatban, mely a helyi sajátosságoknak megfelelően az eljárási szabályok megalkotására irányulhat.

Új rendelkezésként a tervezet rögzíti, hogy településrendezési szerződésköteles területekre az önkormányzat külön rendelettel építési tilalmat rendelhet el.

A korábbi évek tapasztalatai alapján szükséges a megnövekedett egyedi fejlesztési igények és azok település infrastruktúrája terhelését okozó hatása miatt a településfejlesztési hozzájárulás összegének emelése.

A tervezet alapján szükséges a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény, a Méptv. és az R. rendelkezéseire figyelemmel hatályon kívül helyezni a közterület-alakítási tervre, továbbá a már hatályon kívül helyezett magasabb szintű jogszabályokra utaló rendelkezéseket.

A tervezet alapján indokolt hatályon kívül helyezni a településrendezési előszerződésre vonatkozó rendelkezéseket, tekintettel arra, hogy az újonnan bevezetni szándékolt építési tilalom megfelelő garanciát biztosít a TRSZ-ek megkötésére és vállalt kötelezettségek teljesítésére.