

SZADA

FARM-ÉTTEREM

(093/50 HRSZ TELEK)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

AZ ÉPÍTÉSI TÖRVÉNY 30/A. § (1) ÉS (2) BEKEZDÉS SZERINTI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSE CÉLJÁBÓL,
A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓRÓL, AZ INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁRÓL ÉS A
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKRŐL, VALAMINT EGYES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SAJÁTOS
JOGINTÉZMÉNYEKRŐL SZÓLÓ 314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 7. MELLÉKLETE SZERINTI TARTALOMMAL

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

2021. ÁPRILIS 1.

SZADA

„FARM-ÉTTEREM”

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

TERVEZŐ:

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.

Nemesánszky Ildikó okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező

1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.

E-MAIL: tervezes@tt1.hu

2021. április 1.

Tartalom

1. Az érintett terület ÉS A környezet vizsgálati bemutatása	2
2. A hatályos szabályozás	4
3. Szabályozási koncepció - A módosítás során elérendő célok összefoglalása, javaslat a szabályozás módosítására, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.....	6
4. Beépítési terv.....	7
5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei - közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése-, igénye.....	7
6. A változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	8
7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló	8

Mellékletek

1. Földhivatali térképmásolat

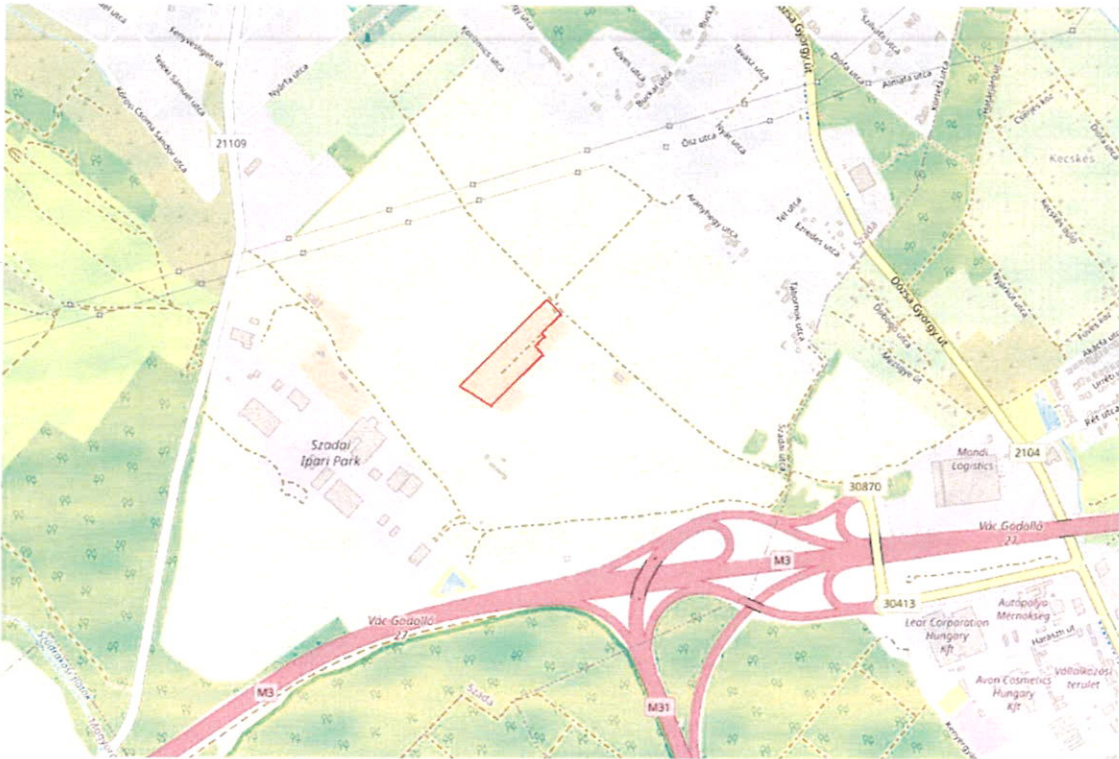
2. Beépítési terv

SZADA
„FARM-ÉTTEREM” (093/50 HRSZ TELEK)
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal készül.

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

A telepítési tanulmányterv a Szada, 093/50 hrsz. telekre készül, amely külterületen, a „Bucka” településrésztől dél-nyugatra, a régi, felszámolt vasút nyomvonala és az un. „Fölösleg dűlői” árok között fekszik. Megközelíteni a Nyárfa utcán, vagy az Ipari Park utca felől lehet földúton.



A 093/50 hrsz. telek területe: 31137 m², 3,1137 Ha.

A telek földhivatali térképmásolata a tanulmányterv 1. melléklete.

A telkek több alrészletre osztott, az egyes alrészletek is több minőségi osztályba tartoznak a tulajdoni lap első része szerint:

alrészlet jele	művelési ág/kivett megnevezés/	min.osztály	terület
a	szántó	6	5888
		7	422
b	Kivett gazdasági épület, udvar		2093
c	szántó és gazdasági épület	7	1.8076
d	fásított terület	7	1379
f	legelő	4	1222
g	fásított terület	7	1353
h	legelő	4	704

A telken 2, a földhivatalban is nyilvántartott gazdasági épület és több állattartó építmény áll.



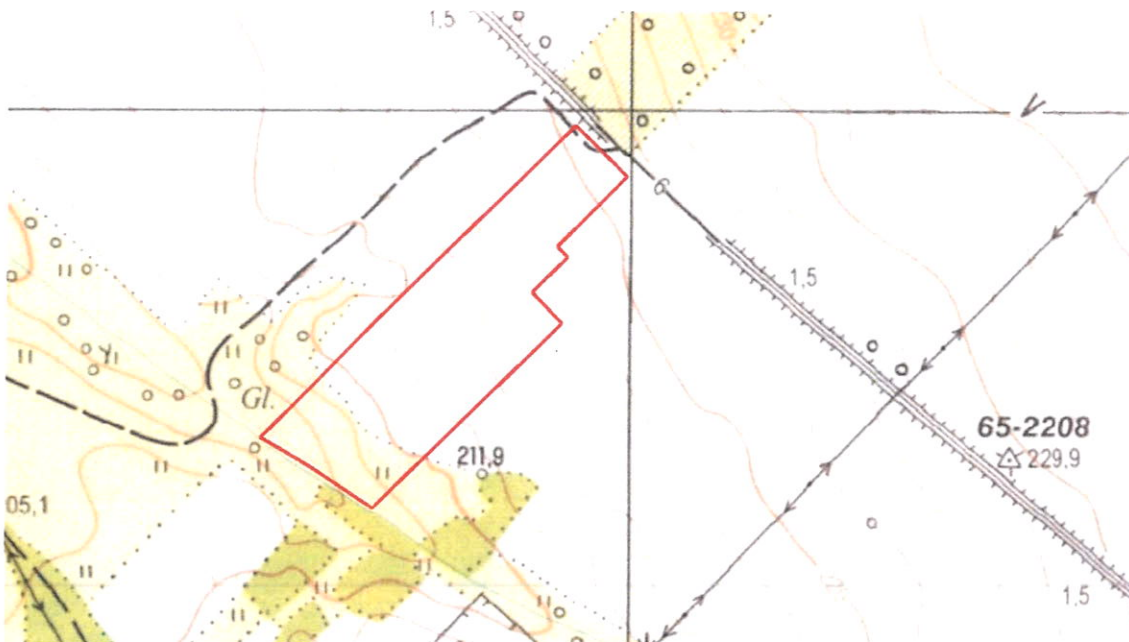
SZADA, 093/50 HRSZ. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT		TANULMÁNYTERV TERÜLETE	
FÖLDHIVATALI HATÁROK		ÉPÜLETEK ORTOFOTÓRÓL	
—	TELEKHATÁR		ÁLLATTARTÓ ÉPÍTMÉNY TELKEN BELÜL
- - -	ALRÉSZLET-HATÁR		SZOMSZÉD TELEK ÉPÜLETEI
	KÖZTERÜLET-HATÁR		
	GAZDASÁGI ÉPÜLET		
	TERASZ		

Az állattartó építményekben juhokat és disznókat tartanak, és van 2 lóbeálló is.

A fás területként nyilvántartott telekrészen nincs fás szárú növényzet, és a gyeperes területek is felszámolásra kerültek.

A telkek szomszédai, valamint az út túloldalán a dombra felkúszó telkek is mezőgazdasági hasznosításúak, ezek között vannak nagyobb gyümölcsösök is.

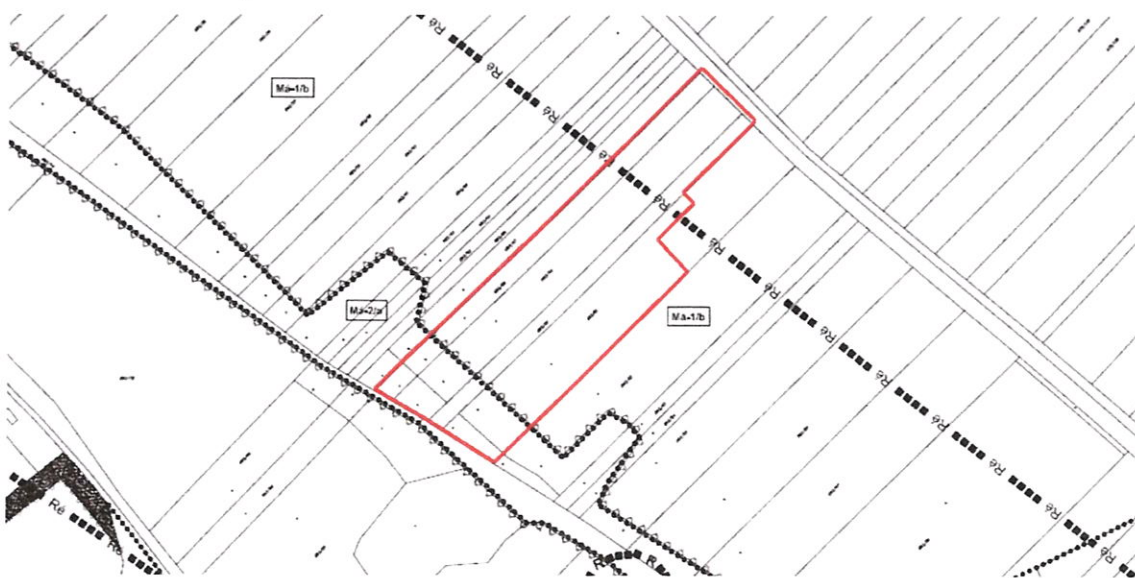
A terep enyhén (kb. 5 %) lejt az úttól a dél-nyugati határán húzódó ún. „Fölösleg dűlői” árok felé.



A „Fölösleg dűlői” árkot a Fölösleg-dűlői forrás alakította ki. A forrásról adataink a SZADA FORRÁSAINAK VIZSGÁLATA ÉS FORRÁSKATASZTERE (Tavirózsa Környezet- és Természetvédő Egyesület, 2112 Veresegyház, Köves u. 14.) megnevezésű dokumentumból állnak rendelkezésre, a Fölösleg-dűlői forrást Dr. Tatár Sándor és Dukay Igor mérte fel 2020. október 1-én. Eszerint „a tovább kanyargó száraz meder lejjebb hosszan lekövethető, tájképileg szép vegetációval (nádasokkal, magassásosokkal, fűzekkel) kísért”.

2. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS

A hatályos szabályozási terv vonatkozó részlete (akkor még több telekből állt a mai 093/50 hrsz. telek területe).



A telek szántó művelési ágú részei Má-1/b általános mezőgazdasági övezetben vannak.

A mezőgazdasági övezetekre vonatkozó szabályok a HÉSZ 18. §-ban kerülnek megállapításra.

Az (1) bekezdés szerint „a mezőgazdasági terület a település *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és *annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.”

A (3) bekezdés szerint „Szada közigazgatási területén mezőgazdasági birtokközpont, vagy mezőgazdasági kiegészítő központ nem alakítható ki.”

Az (5) bekezdés szerint „Általános mezőgazdasági területen (Má) a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás (*megjegyzés: a OTÉK nem ad lehetőséget szolgáltató épület elhelyezésére*) építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.”

„5.4. Az általános mezőgazdasági terület Má-1/b jelű családi gazdálkodási övezetében az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

- Beépíthető telek területe szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú telkek esetén:
lakóépülettel vagy/és gazdasági épülettel: min.6 000 m²
gazdasági épülettel: min.0,5 ha (5 000 m²)
- Gyep, mocsár, nádas, vízállásos jelzésű területek (telkek, telekrészek) nem építhetők be, és a beépíthetőségi arány számításánál sem vehetők figyelembe.
- Beépítettség: max. 3%, de gazdasági épület(ek) össz.-alapterülete telkenként max. 600 m², a lakóépület alapterülete max. 250 m² lehet. Lakóépület max. a beépítettség 50%-a lehet, azaz max. 1,5%.
- Építménymagasság: min. 3, max. 4,5 m (gazdasági épületnél max.7,5m,
(ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani)
- Beépítési mód: szabadonálló
- Előkert: min. 10 m.

A telek fás terület és legelő művelési ágú részei Má-2/a általános mezőgazdasági övezetben vannak. Ezek a telekrészek a Duna-Ipoly Nemzeti Park lehatárolása alapján az ökológiai folyosó részét képezik.

A HÉSZ (6) bekezdése szerint „a korlátozott használatú mezőgazdasági területbe (Má-2) a jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatt vizek védelmét, valamint a természet- és tájképvédelmet is szolgáló - részben ökológiai hálózati, vagy Natura 2000 területként is védettség alá eső – területrészek (Má-2/a),tartoznak.

6.1 Az Má-2/a övezetben a gyep (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek, telekrészek művelési ága nem változtatható meg.

6.2 Má-2/b övezet (*megjegyzés: ez itt elírás lehet, helyesen Má-2/a övezetről van szó*), elhelyezhető épületek (funkció alapján):

- lakóépület nem építhető
- gazdasági épületként csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetési állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető

- kivételesen elhelyezhető a természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és a sportolási célú állattartást (lovaglás) szolgáló istállóépület is.

- nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígtrágyás rendszerű állattartás nem folytatható

6.3 Má-2/a övezet, beépítés részletes előírásai:

- A gazdasági ill. természetvédelmi célokat szolgáló épülettel beépíthető telek nagysága min. 8 ha (80 000 m²)

- Beépítettség max. 0,5%, de telkenként max. 300 m² össz-alapterületű épület (telkenként max. 2) építhető, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő, magas tetős, földszintes kialakítással– kivéve a sajátos funkciójú épületek.

- Építménymagasság: max. 3,5 m

- Beépítési mód: szabadon álló

- Előkert: min. 10 m, oldalkert min. 3 m.

- természetvédelmi, ökológiai hálózati és Natura 2000 területen elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező (*megjegyzés: elvi építési engedély ma már nem kérhető*).

- Az épületnek élő vízfolyás, tó partjától, forrástól min. 50 m távolságra kell lennie (*megjegyzés: a forráskataszterben a Tavirózsa Egyesület munkatársai nem tudták egyértelműen megállapítani, hogy a Fölösleg-dűlői forrás és árok élő vízfolyás-e*).

3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A 093/50 hrsz. tulajdonosa az elmúlt hét évben folyamatosan azon dolgozott, hogy vállalkozóként és mezőgazdasági kistermelőként is a fenntartható fejlődés szempontjait szem előtt tartva fejlessze a gazdaságát. Ennek eredményeként az állattenyésztésben és a növénytermesztésben is kimagasló termékminőséget alakított ki, a vásárlói körtől folyamatosan pozitív megerősítést kap, hogy az asztalukra szánt termékek prémium minőséget képviselnek. Úgy érzi, hogy eljött az ideje annak, hogy minél szélesebb ügyfélkörben, több és változatosabb módon ismertesse meg a szadai földeken termesztett javakat és tenyésztett állatokat egy "farm-étterem" megnyitásával is.

A Farm-étterem megnyitásával a vállalkozás szadai munkahelyeket is tud teremteni.

Szabályozási cél a 093/50 hrsz. telken olyan övezet kialakítása, ahol a meglévő, és a tervek szerint alapvetően még továbbfejlődő mezőgazdasági, tanyás jellegű területfelhasználáson kívül egy étterem (vendéglátó rendeltetés) is elhelyezhető legyen.

Az épület tervezett alapterülete 300 m², ennek megközelítően a fele, 150 m² fogyasztótér.

Mezőgazdasági övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint vendéglátó rendeltetés nem helyezhető el.

Javasolt területfelhasználás és övezet: olyan beépítésre nem szánt különleges övezet, amelyben a hatályos szabályozás szerinti „családi gazdálkodás” mellett a vendéglátás is helyet kaphasson.

A telek javasolt legnagyobb megengedett beépítettsége **10 %**, a megengedett legnagyobb építménymagasság **5 m**.

Az ökológiai folyosó telken belüli területének beépítésmentesen tartása javasolt, a beépítésre nem szánt különleges övezeten belül.

4. BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terv a tanulmányterv 2. melléklete.

Az épület az út közelében, a jelenleg mezőgazdasági célra használt területet nem felhasználva kerülne elhelyezésre. Az épület a közterületi határtól számított 10-15 m széles sávon túl tervezett. A 150 m² területű fogyasztóterhez az OTÉK 4. melléklete szerint „4. vendéglátó egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is)”, így 30 parkoló elhelyezésével számolunk.

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI - KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE-, IGÉNYE

Az OTÉK A telek beépítésének feltételei alcím alatti 33. § (1) bekezdés szerint „Épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el,

a) amelynek megközelíthetősége - beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével - gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított,

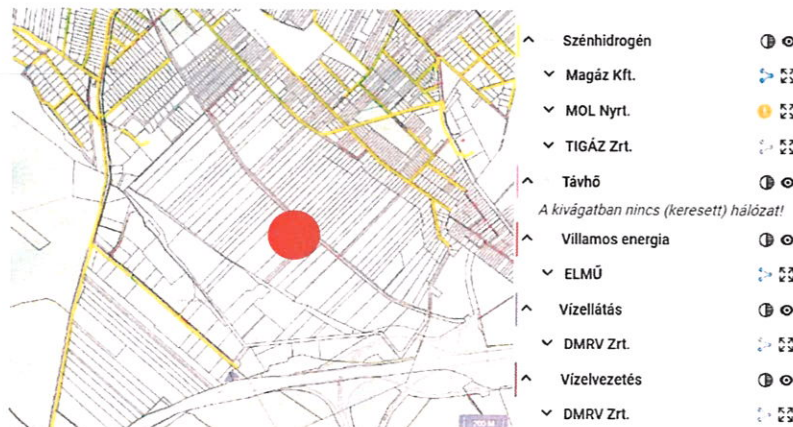
b) ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosított,

c) ahol a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,

d) ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilagos komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint

e) amelyhez a gépjárművek elhelyezése a 42. §-ban előírtak szerinti biztosítható”.

A (2) bekezdés szerint „az (1) bekezdés b)-d) pontjában előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is”.



A telek jelenleg villamosenergiával ellátott.

A 2022-től alkalmazandó, az épületekre előírt hőtechnikai követelmények és a folyamatosan környezettudatosabbá váló technológiáknak köszönhetően a vezetékes földgázellátás kiépítését nem tartjuk elengedhetetlennek.

A vízellátás jelenleg minősített vízjogi engedéllyel rendelkező kútból történik, mely a NÉBIH előírásainak megfelel. Az étterem esetében szükség esetén szóba jöhet a minősített élelmiszeripari ballonos vízadagolás.

A gazdaság ökológiai szennyvíztisztítóval rendelkezik, mely az Európai Unió követelményrendszere szerint elfogadott.

A vezetékes közművek az Ipari Park utca déli végén (a területtől az utak nyomvonalán 1400 m) és a Nyárfa utca temető melletti szakaszán (1000 m) állnak rendelkezésre. A közművek továbbépítése az igények és a gazdasági szempontok mérlegelésével megfontolható.

A fő közlekedési hálózaton a forgalomnövekedés elenyésző. Közösségi közlekedéssel a 093/50 hrsz. nem érhető el. A közúti megközelítés megfelelő színvonalon tartása az étterem üzemeltetőjének az érdeke, a jelenlegi mezőgazdasági földút az étterem jellegéből fakadóan elégségesnek tűnik. A kerékpáros megközelíthetőség fejlesztésével az étterem jól integrálható a környezetbarát turizmus fejlesztések közé.

Az étterem építésével intézményfejlesztési igény nincs.

6. A VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

Az OTÉK és más általános és helyi jogszabályok alkalmazásával a javasolt változásnak nincsenek hosszú ideig fennálló környezeti hatásai. Az építési munkából lehetnek nem határérték feletti hatások az építések ideje alatt.

7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

Nyilvántartott, vagy beazonosított örökségi érték nincs a változással érintett területen, sem a szűkebb környezetben. Környezeti érték az ökológiai folyosó területe. Az alkalmazni javasolt beépítésre nem szánt különleges övezet és az árokparti beépítésmentes sáv alkalmazásával sem az épített, sem a természeti környezet, sem a tájkép nem sérül.

1. MELLÉKLET

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.22 14:57:11

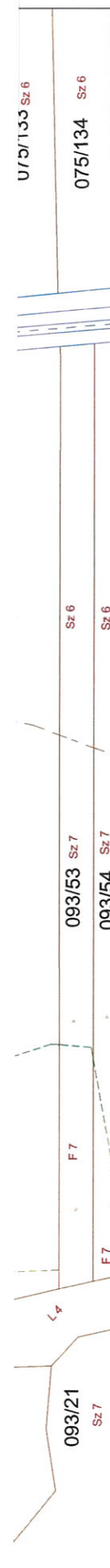
Helyrajzi szám: SZADA külterület 93/50

Megrendelés szám: 567958/6/2021

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!



MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

FÖLDHIVATALI HATÁROK

- TELEKHATÁR
- ALRÉSZLET-HATÁR
- KÖZTERÜLET-HATÁR
- GAZDASÁGI ÉPÜLET
- TERASZ

ÉPÜLETEK ORTOFOTÓRÓL

- ÁLLATTARTÓ ÉPÍTMÉNY TELKEN BELÜL
- SZOMSZÉD TELEK ÉPÜLETEI
- DUNA-IPOLY NEMZETI PARK ADATSZOLGÁLTATÁS ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ HATÁRA

TERVEZETT ÁLLAPOT

- TERVEZETT ÉPÜLET
- TERVEZETT FA
- MEGLÉVŐ, MEGTARTANDÓ FASOR
- FELSZÍNI PARKOLÓ, KAPACITÁS P30
- VENDÉGBEJÁRAT
- GAZDASÁG BEJÁRATA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT** (székhelye: 2111 Szada, Dózsa György út 88. Törzskönyvi Azonosító szám: (PIR azám): 730545, Fenntartó azonosító: 10035010, KSH Statisztikai számjel: 15730545-8411-321-13, Államháztartási Egyedi Azonosító: 740131, adószám: 15730545-2-13, bankszámlaszáma: 11742049-15391621, képviseli: Pintér Lajos polgármester), mint Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**)

1. A szerződés célja:

Felek együttműködésüket, ezzel összefüggő jogaikat és kötelezettségeiket, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A.§-a szerinti településrendezési szerződés útján kívánják szabályozni az alábbiakban körülírt cél (település fejlesztés) megvalósítása érdekében.

2. Beruházó az építési törvény 30/A. § (1) és (2) bekezdése szerinti településrendezési szerződés megkötése céljából a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet 7. számú melléklete szerinti tartalommal készült és jelen szerződéshez mellékelte **telepítési tanulmányterv alapján** kérelemmel fordul az Önkormányzathoz, hogy – a **Szada, 093/50. hrsz-on** nyilvántartott ingatlanon (továbbiakban: Ingatlan) **idegenforgalmi, turisztikai célú beruházás keretében melegkonyhás étterem, „Farm-Étterem elnevezéssel” üzemeltetését és nyitását lehetővé tevő szabályozási terv módosítást hajtson végre, az érintett terület kiemelt fejlesztési célú területté nyilvánításával illetve annak érdekében.** A Beruházó az elmúlt hét évben folyamatosan azon dolgozott, hogy vállalkozóként és mezőgazdasági kistermelőként is a fenntartható fejlődés szempontjait szem előtt tartva fejlessze a gazdaságát. Ennek eredményeként az állattenyésztésben és a növénytermesztésben is kimagasló termékminőséget alakított ki, a vásárlói körtől folyamatosan pozitív megerősítést kap, hogy az asztalukra szánt termékek prémium minőséget képviselnek. A Farm-étterem megnyitásával változatosabb módon is megismertetné a szadai földeken termesztett javakat és tenyésztett állatokat. A Farm-étterem megnyitásával a vállalkozás szadai munkahelyeket is tud teremteni. Szabályozási cél a 093/50 hrsz. telken olyan övezet kialakítása, ahol a meglévő, és a tervek szerint alapvetően még továbbfejlődő mezőgazdasági, tanyás jellegű terület felhasználáson kívül egy étterem (vendéglátó rendeltetés) is elhelyezhető legyen. Az épület tervezett

Szada, 2022.....

Szada, 2022.

.....
Szada Nagyközség Önkormányzata
 képv.: Pintér Lajos polgármester

.....

A JELEN OKIRATOT KÉSZÍTETTEM ÉS ELLENJEGYZEM: SZADÁN, 2022.....

DR. BABICZKY ANDREA ÜGYVÉDI IRODA, 2100 GÖDÖLLŐ, REMSEY JENŐ KRT. 21. I/3.

ELJÁRÓ ÜGYVÉD: DR. BABICZKY ANDREA, KASZ:36056630

alapterülete 300 m², ennek megközelítően a fele, 150 m² fogyasztótér. Mezőgazdasági övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint vendéglátó rendeltetés nem helyezhető el. Javasolt területfelhasználás és övezet: olyan beépítésre nem szánt különleges övezet, amelyben a hatályos szabályozás szerinti „családi gazdálkodás” mellett a vendéglátás is helyet kaphasson. A telek javasolt legnagyobb megengedett beépítettsége 10 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 5 m. Az ökológiai folyosó telken belüli területének beépítésmentesen tartása javasolt, a beépítésre nem szánt különleges övezeten belül.

3. A Beruházó fentiekben ismertetett fejlesztési és beruházási céljai egyeznek az Önkormányzat területi fejlesztési stratégiájával, melyre tekintettel az Önkormányzat a Beruházó telepítési tanulmánytervet is tartalmazó HÉSZ módosítása iránti kérelmét támogatja. Szada Nagyközség Önkormányzatának képviseletében eljárva a **21/2021 (III.4.) Polgármesteri Határozat** támogatja a Beruházó fejlesztési elképzeléseit, melyben a Beruházó HÉSZ módosítására irányuló kérelmére tekintettel, annak helyt adva, a **Szada, külterület, 093/50 helyrajzi számú** ingatlan által határolt területet **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja** és egyben a HÉSZ módosítása céljából a településfejlesztési koncepcióról az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6.) pontja szerinti **tárgyalásos eljárást** megindítja.

4. A szerződés tárgya:

- 4.1. A szerződés fentiekben körülírt céljának megvalósítása érdekében, a jelzett fejlesztéssel közvetlen összefüggésben álló, Önkormányzatot terhelő feladatok illetve költségek közül a Szada településrendezési eszközeinek módosítása kiemelt fejlesztési területen a Szada, külterület 093/50 helyrajzi számú ingatlan tárgyú **Tervezési munka** a Beruházó által, saját költségén történő megvalósításának vállalása, valamint az azokkal összefüggő önkormányzati feladatok rögzítése.

5. A felek jogai és kötelezettségei:

5.1 Beruházói cél megvalósítóinak jogai és kötelezettségei

A településrendezési céllal közvetlen összefüggésben lévő, az Önkormányzatot terhelő feladatok illetve költségek közül a Tervezési költséget a Beruházó az alábbiak szerint átvállalja:

- 5.1.1. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a 3. pontban körülírt **21/2021 (III.4.) PH-határozat** 2. pontjában felsorolt, a Szada külterület 093/50 helyrajzi számú ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánításával és azzal összefüggésben felmerülő tervezési munka (településrendezési tervi munkarészek és dokumentumok elkészítése) költségét valamint a szükséges közművesítési feladatokat és annak költségeit átvállalja.

Szada, 2022.....

Szada, 2022.

.....
Szada Nagyközség Önkormányzata
 képv.: Pintér Lajos polgármester

.....

A JELEN OKIRATOT KÉSZÍTETTEM ÉS ELLENJEGYZEM: SZADÁN, 2022.....

DR. BABICZKY ANDREA ÜGYVÉDI IRODA, 2100 GÖDÖLLŐ, REMSEY JENŐ KRT. 21. I/3.

ELJÁRÓ ÜGYVÉD: DR. BABICZKY ANDREA, KASZ:36056630

5.1.2. Felek egyezően előadják, hogy általuk ismert és a fenti cél érdekében elfogadott Tervezési árajánlat szerint a Tervezési feladat/ munkadíja 700.000.- Ft + **ÁFA, azaz hétszázezer forint plusz ÁFA**, mely tartalmazza a HÉSZ módosítás költségeit. Beruházó jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy ezen, illetve az 5.1.1. pontban írt díjakat megfizeti az Önkormányzat részére a TT1 Kft-vel kötendő Tervezési Szerződésben meghatározott fizetési kötelezettséget megelőzően, legkésőbb 2022. 06.15. napjáig utalással az Önkormányzat fenti bankszámlájára.

5.1.3. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás a mai napon lép hatályba.

5.1.4. Beruházó elfogadja, hogy az Önkormányzat szerződéses kötelezettsége és így a jelen szerződés tárgya jogalkotás nem lehet, így a jogalkotás elmaradása, vagy a Felek előzetes várakozástól eltérő tartalmú megalkotása szerződésszegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető, és így kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet.

6. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

6.1. Az **Önkormányzat** rögzíti, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete képviselőjében eljárva a 3. pontban hivatkozott **21/2021 (III.4.) PM határozatával** a Beruházó HÉSZ módosítására irányuló kérelmének helyt adva a **Szada külterület 093/50 helyrajzi számú** ingatlan által határolt területet **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította** és kötelezettséget vállalt a HÉSZ módosítására irányuló tárgyalásos eljárás megindítására, mely az alábbi szakaszból áll:

1. településrendezési eszköz tervezet véleményeztetése a partnerrel a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt
2. a polgármester a beérkezett véleményt ismerteti a képviselő-testülettel (a partnerségi egyeztetés a döntéssel lezárult)
3. a polgármester kezdeményezi a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel
4. az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezéstől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást (azt megelőző 8 nappal elektronikus úton meghívja a meghatározott államigazgatás szerveket)
5. az egyeztető tárgyalást követően az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek.

6.2. Egyéb kötelezettség vállalások

Felek jogai és kötelezettségei:

Szada, 2022.....

Szada, 2022.

.....
Szada Nagyközség Önkormányzata
 képv.: Pintér Lajos polgármester

.....

- 6.2.1. Felek megállapodnak abban, hogy a fentiekben körülírt HÉSZ módosítás elfogadása és végrehajtása során az alábbiakban foglaltak szerint együttműködnek.
- 6.2.2. Jogosult Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházó számára a HÉSZ módosítás elfogadása során a jogszabályok által meghatározott betekintési, illetve a véleményezési lehetőséget folyamatosan biztosítja, legalább a képviselő-testületi döntés előtt.
- 6.2.3. Jogosult Önkormányzat kötelezi magát, hogy amennyiben a fentiekben megjelölt HÉSZ módosítás elfogadásának véleményezési eljárása során az arra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező véleményező hatóságok részéről jogszabály által alátámasztott észrevétel merül fel, annyiban a szükséges intézkedéseket megteszi, illetve a szabályozási terv elfogadásával kapcsolatos változtatásokat végrehajtja. Beruházó a fentieket tudomásul veszi.
- 6.2.4. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Megállapodás rendes felmondással nem szüntethető meg.
- 6.2.5. Beruházó a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeikért korlátlan felelősséget vállal, amely kiterjed az esetleges jogutódokra is.
- 6.2.6. Felek az eljárás és a jelen megállapodás teljesítése során tudomásukra jutott információkat kizárólag a szerződés teljesítésére használhatják fel.

7. Egyéb rendelkezések

- 7.1. Felek kiemelten rögzítik, hogy jelen megállapodás egyetlen rendelkezése sem jelenti azt, és nem értelmezhető úgy, hogy az Önkormányzat, mint jogalkotó rendeletalkotásra, vagy rendelet tartalmának meghatározására kötelezettséget vállal.
- 7.2. Amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
- 7.3. Miután a jelen szerződés alapját képező tanulmányterv szerzői jogi védelem alatt áll, így Beruházó már most hozzájárul ahhoz, hogy annak átadása után a tervdokumentációt az Önkormányzat díjfizetés nélkül szabadon felhasználja, illetve a felhasználás jogát 3. személy részére átengedje. Beruházó vállalja, hogy a szerzői jog jogosultjának hozzájárulását jelen pontban foglaltakra vonatkozóan beszerzi.
- 7.4. A szerződés tartalmazza a Beruházó és az Önkormányzat közötti megállapodás valamennyi feltételét. A szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és

Szada, 2022.....

Szada, 2022.

.....
Szada Nagyközség Önkormányzata
 képv.: Pintér Lajos polgármester

.....

A JELEN OKIRATOT KÉSZÍTETTEM ÉS ELLENJEGYZEM: SZADÁN, 2022.....

DR. BABICZKY ANDREA ÜGYVÉDI IRODA, 2100 GÖDÖLLŐ, REMSEY JENŐ KRT. 21. I/3.

ELJÁRÓ ÜGYVÉD: DR. BABICZKY ANDREA, KASZ:36056630

megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a Felek a szerződés tárgyát illetően a szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.

- 7.5. A szerződő felek meghatalmazzák és megbízzák a dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Irodát (kamarai lajstromszám: I/92, székhely: 2100 Gödöllő, Remsey krt. 21. I/3. ügyintéző: dr. Babiczky Andrea ügyvéd, igazolványszám: Ü-103257., Tel: + 36 28 545 015, + 36 30 2490249, e-mail: drbabiczkyandrea@gmail.com) a szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd az Önkormányzat megbízásából és képviselőjében jár el, egy nem várt, esetleges jogvita esetén azonban a jelen szerződést aláíró Beruházók tudomásul veszik és hozzájárulnak ahhoz, hogy a dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda velük szemben bármely fórumon (bíróság, államigazgatási szerv etc.) a Szada Nagyközség Önkormányzatát képviselje.
- 7.6. Önkormányzat kijelenti, hogy teljes jogképességgel bíró belföldi illetőségű jogi személy, akit a polgármester korlátozás nélkül jogosult képviselni a 21/2021 (III.4.) PM-határozatban kapott felhatalmazás alapján, Beruházó kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú magyar állampolgár.
- 7.7. Jelen megállapodás megkötésének költségei az Önkormányzatot terheli.
- 7.8. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rendelkezései irányadóak.

Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodásban írtakat elolvasták, megértették, és mint szerződéses akaratuknak mindenben megfelelőt, arra felhatalmazott képviselőik útján jóváhagyólag írták alá.

Melléklet: - Telepítési tanulmányterv

Szada, 2022. ...

Szada, 2022.....

Szada, 2022.

.....
Szada Nagyközség Önkormányzata
 képv.: Pintér Lajos polgármester