

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete
12/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete
a városrendezési jogintézményekről
(egységes szerkezetben a 26/2022. (VII. 13.) rendelettel)

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. tv. 46. § (4) bekezdésére és a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Kormányrendelet 1. §, és a 4. § (2) bekezdésére is figyelemmel, a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. § (1) E rendelet előírásai alapján kell a városrendezési jogintézményeket alkalmazni.

(2) E rendeletet hatálya Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzatának (a továbbiakban: *Önkormányzat*) közigazgatási területére terjed ki.

(3)*1 E rendeletet Zuglói építési szabályzatával (a továbbiakban: *ZÉSZ*) és a városképvédelmi rendelettel együtt kell alkalmazni. E rendelet hivatkozásai utalnak: a járműelhelyezési kötelezettségről szóló 13/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletre (a továbbiakban: *JKR*) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényre (a továbbiakban: *Étv.*).

(4) E rendelet alkalmazásában:

a) *Közérdekű fejlesztés*: a telek tulajdonosa, vagy a Beruházó által – a telken megvalósítandó beruházás érdekében az *Étv.* 30/A. § (3) bekezdés bb) pontja keretében a – közterületen, vagy más köztulajdonon végzett értéknövelő beruházás.

b) *Városrendezési jogintézmények*: a kerületben alkalmazott *Étv.* szerinti sajátos jogintézmények és a városrendezési megállapodás.

c)*2 *Településrendezési szerződés*: az *Étv.*-ben szabályozott szerződés, melyre e rendelet városrendezési megállapodásokra vonatkozó előírásait is érvényesíteni kell.

d)*3 *Többségi jog*: tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében – településképi-, építési követelményről szóló, vagy más tárgyú – önkormányzati döntés megváltoztatása, vagy meghozása.

2. Elővásárlási jog

2. § (1) Az – *Étv.* 25.§-a szerinti – elővásárlási jog alapításáról az Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: *Képviselő-testület*) – a *ZÉSZ*-ban – dönt. Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése, illetve törlése érdekében – az Önkormányzat képviselőtestületében – a polgármester, vagy meghatalmazottja jár el.

(2) Az elővásárlási jog tényleges gyakorlásáról a polgármester hoz döntést a korábbi önkormányzati döntésekkel összhangban, pénzügyi ellenjegyzés mellett, a szükséges fedezet biztosítása esetén.

*1 Módosította a 26/2022. (VII. 13.) rendelet 1. § (1) bekezdése

*2 Beiktatta a 26/2022. (VII. 13.) rendelet 1. § (2) bekezdése

*3 Beiktatta a 26/2022. (VII. 13.) rendelet 1. § (3) bekezdése

3. Kisajátítás

3. § (1) A – ZÉSZ-ban meghatározott – városrendezési célokkal kapcsolatos kisajátítások sorrendjéről, ütemezési tervéről és fedezetéről a Képviselő-testület dönt.

(2) Az (1) bekezdés szerint tervezett kisajátítások megvalósítása érdekében – az Önkormányzat képviselőtestületében – a polgármester, vagy meghatalmazottja jár el.

(3) A – Képviselő-testület (1) bekezdés szerinti döntésén alapuló – kisajátítási eljárás során a polgármester, az Önkormányzat képviselőtestületében:

a) a kisajátítást kérő harmadik személy esetén, a szükséges megállapodást megkötöti,

b) a kártalanításra jogosult tulajdonos, vagy kezelő felé eljár, csere, vételi ajánlatot tesz,

c) a kisajátítási terv záradékának érvényességéről gondoskodik,

d) kisajátítási eljárás kérelmét benyújtja a kisajátítási hatósághoz, az eljárás során a hatósággal kapcsolatot tart,

e) tárgyalásokon, szemléken részt vesz, nyilatkozik, vagy részvételtől, nyilatkozattevő megbízottól gondoskodik.

4. Helyi közút céljára történő lejegyzés

4. § (1) A – ZÉSZ-ban meghatározott – kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzések sorrendjéről, ütemezési tervéről és fedezetéről a Képviselő-testület dönt.

(2) Az – (1) bekezdés szerinti döntésén alapuló – lejegyzési eljárások esetén a polgármester, vagy meghatalmazottja – az Önkormányzat képviselőtestületében – kérelmet nyújt be és eljár.

5. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

5. § (1) Az Önkormányzat az út-, közműépítésről szóló – a (2) bekezdés szerinti – hatósági határozat tartalmi követelményeiről előzetesen e rendelet rendelkezik, a ZÉSZ alapján.

(2) Az – Étv. 17. § g) pont és 28. § szerinti – útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a Képviselő-testület egyedi hatósági határozatban dönt.

6. Településrendezési kötelezések

6. § (1) Az – Étv. 29. § (2)-(4) bekezdések szerint – elrendelt beépítési-, helyrehozatali-, valamint beültetési kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése, illetve törlése érdekében – az Önkormányzat képviselőtestületében – a polgármester jár el.

(2) A beépítetlen építési telekre elrendelt beépítési kötelezettség határozatában megállapított határidő letelte után az ingatlan kisajátítható, melynek érdekében – az Önkormányzat képviselőtestületében – a polgármester jár el.

(3) A településrendezési kötelezés elrendelésével megállapított határidő eltelté után – az Önkormányzat képviselőtestületében – a polgármester eljár vagy a kötelezettség tényét törli, vagy újabb határozatban a határidő meghosszabbításáról dönt.

7. Városrendezési megállapodás

7. § (1) Városrendezési megállapodás az Önkormányzat és az érintett telek tulajdonosa, vagy beruházója (a továbbiakban együtt: *Beruházó*) között jöhet létre a településfejlesztési célok megvalósítása érdekében vállalt kötelezettségek, műszaki, jogi feltételek rögzítésére.

(2) Városrendezési megállapodás köthető: önkormányzati rendeletben városrendezési megállapodás említése esetén, vagy közterület-alakítás eljárása során a városképi követelmények és a környezet kialakítás körülményeinek tisztázására.

(3) A városrendezési megállapodásban tisztázhatók:

a) épület, építmény telepítésének feltételei,

- b) a ZÉSZ által meghatározott kereteken belül a rendeltetéshez szükséges járművek számának és elhelyezésének feltételei,
 - c) telek közhasználati feltételei,
 - d) közterület igénybevétel megengedett mértéke és feltételei,
 - e) egyéb városrendezési, városképi kérdések.
- (4)*1 A megkötött városrendezési megállapodásokról a főépítész nyilvántartást vezet.

8. § (1) A városrendezési megállapodás feltételeként telepítési tanulmányterv vagy településrendezési terv készíthető legfeljebb a megállapodás megkötéséhez szükséges részletezettséggel, melynek tartalmát konzultáció keretében szakmai véleményben lehet tisztázni. A tanulmányt vagy a tervet a Beruházó finanszírozza és rendeli meg, kivéve, ha a városrendezési megállapodás másként rendelkezik.

(2) A főépítész a városrendezési megállapodás megkötésére irányuló kérelem alapján a szükséges szakmai egyeztetéseket, eljárásokat lefolytatja és a döntésre – az egyértelműsített, hiánytalan tartalmú – városrendezési megállapodás előterjesztést előkészíti.

(3) *2 A Beruházó által egyoldalúan aláírt megállapodás tervezet alapján a városrendezési megállapodás megkötéséről – a JKR 3. § (4) bekezdésének esetei kivételével – a Képviselő-testület dönt.

(4) A döntést követően – a Beruházó ilyen tartalmú vállalása esetén a fizetési kötelezettség szerinti összeg befizetése után – a városrendezési megállapodást a polgármester írja alá.

(5) *3 A Beruházó két évig jogosult a többletjog alapján településképi bejelentést, egyszerű bejelentést, vagy építési engedély iránti kérelmet benyújtani, ha a többletjog:

- a) megállapodásban biztosított, akkor a megállapodás létrejöttétől számítottan,
- b) rendeletben biztosított, akkor a rendelet hatálybalépésétől számítottan.

9. § (1) Ha a városfejlesztési célok megvalósításához önkormányzati rendelet módosítása szükséges, vagy ha – a Beruházó által szerződésben önként vállalt Étv. 30/A. § (5) bekezdés szerinti – településrendezési kötelezettség ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzése szükséges, akkor a 9-10. §-okban és az Étv.-ben előírtak érvényesítése mellett – közigazgatási, hatósági településrendezési szerződést kell kötni.

(1a)*4 Településrendezési szerződést kell kötni, ha a szerződés egyaránt tartalmazza a városrendezési megállapodás és a településrendezési szerződés jogszabályokban meghatározott tartalmi elemeit.

(2) A beruházás előfeltételeként – az Önkormányzaton és a Beruházón kívül más tulajdonost is érintő – telekviszonyok rendezését vagy megváltoztatását tartalmazó településrendezési szerződésben a részletes pénzügyi és műszaki ütemezésről rendelkezni kell.

*1 Módosította a 26/2022. (VII. 13.) rendelet 2. §-a

*2 Módosította a 26/2022. (VII. 13.) rendelet 3. § (1) bekezdése

*3 Beiktatta a 26/2022. (VII. 13.) rendelet 3. § (2) bekezdése

*4 Beiktatta a 26/2022. (VII. 13.) rendelet 4. § -a

(3) A településrendezési szerződés az Étv. 30/A. § (3) bekezdés szerinti kötelezettségvállalásokról, de különösen a következőkről részletesen rendelkezik, ha érinti a szerződés tárgykörét:

a) az Önkormányzat részéről:

aa) építési előírások megváltoztatása,

ab) a beruházás előkészítéséhez szükséges közreműködése;

b) a Beruházó részéről a beruházás megvalósításához szükséges:

ba) közérdekű fejlesztések megvalósítása,

bb) fejlesztések közül – az Önkormányzat által részben vagy egészben megvalósított, vagy átvállalt – Beruházót terhelő fejlesztési kötelezettségek helyett, vagy mellett közérdekű kötelezettségvállalás formájában önkormányzati feladat ellátásra forrást biztosít, vagy feladat ellátáshoz eszközöket ad át, vagy szolgáltatásokat biztosít az Önkormányzatnak, önkormányzati fenntartású intézménynek, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságnak, vagy az ilyen gazdasági társaság kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságnak, vagy

bc) ingatlanon közhasználat, közhasználat céljára átjárás, vagy terület biztosítása.

(4) A településrendezési szerződés megkötéséről – a Beruházó által egyoldalúan aláírt szerződéstervezet alapján – a Képviselő-testület dönt a rendeletmódosítást megelőzően. A döntést követően, a szerződést a polgármester írja alá.

10. § (1) A településrendezési szerződést úgy kell megkötni, hogy – a telepítési tanulmányterv, a településrendezési terv és a biztosítékok költségén felül – a Beruházó nagyobb kárt, az ésszerű üzleti kockázatán túl ne szenvedhessen el, amennyiben – az Önkormányzat szándéka ellenére – a településrendezési eszköz módosítása megghiúsulna.

(2) A településrendezési szerződésben az Önkormányzat részéről vállalt kötelezettségek részbeni megghiúsulásának esetéről (vagy eseteiről) a településrendezési szerződésben rendelkezni lehet. Amennyiben a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 2 éven belül az Önkormányzat kötelezettség vállalása nem teljesül, akkor a településrendezési szerződés – eltérő rendelkezése hiányában – érvénytelenné válik.

(3) A településrendezési szerződés megkötése után az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni településrendezési kötelezettség tényét.

(4) Az ingatlanon biztosítandó közhasználatot, közhasználat céljára átjárást, vagy területet tartalmazó településrendezési szerződés esetén az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni a telki szolgalmi jog tényét.

(5) *1 Amennyiben a településrendezési szerződésben a Beruházó közérdekű fejlesztés megvalósítására, ingóság vagy ingatlan átruházására, vagy fizetésre vállal jövőbeni kötelezettséget, akkor – az érintett értéknek megfelelő – euró devizanemű jelzálogjogot kell alapítani a Beruházó tulajdonában álló ingatlanon, vagy más ezzel egyenértékű biztosítékról kell gondoskodni.

(6)*2 A (3)-(5) bekezdésekben említett esetekben az ingatlanügyi hatóságnál az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése érdekében – az Önkormányzat képviseletében – a jegyző vagy meghatalmazottja jár el.

*1 Módosította a 26/2022. (VII. 13.) rendelet 5. § (1) bekezdése

*2 Beiktatta a 26/2022. (VII. 13.) rendelet 5. § (2) bekezdése

(7) *1 A településrendezési szerződés alapján rendeletben biztosított többletjogot a Beruházó a szerződésszegése esetén elveszíti. Az Önkormányzat a többletjogot biztosító rendelet hatálybalépését követő 7 év elteltét követően a rendelet többletjogot biztosító rendelkezését minden korlátozás és kártalanítási kötelezettség nélkül – függetlenül attól, hogy a Beruházó a többletjogot érvényesítette-e, illetve a szerződéses kötelezettségének eleget tette – szabadon módosíthatja.

8. Pénzügyek

11. § E rendelet alapján az Önkormányzat részére fizetett összegek a városrendezési célok megvalósítására, vagy az önkormányzati ingatlanvagyon bővítésére, karbantartására, korszerűsítésére fordíthatók.

9. Záró rendelkezések

12. § E rendelet 2021. április 24. napján lép hatályba.

*1 Beiktatta a 26/2022. (VII. 13.) rendelet 5. § (3) bekezdése

Horváth Csaba
polgármester

Dr. Tiba Zsolt
jegyző

Ez a rendelet kihirdetésre került:
2021. március 26. napján

Dr. Tiba Zsolt
jegyző