



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2026. július 15-i rendkívüli ülésére

Tárgy:

A Zalaegerszeg 0800/50, 0800/66, 0800/67 hrsz-ú ingatlanokra tervezett lakóterület fejlesztés telepítési tanulmánytervének elfogadhatóságáról szóló döntés meghozatala, valamint a kapcsolódó településrendezési szerződés jóváhagyása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítési Osztály
Nagyváradai Róbert osztályvezető
Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

Műszaki Osztály
Szak Tibor csoportvezető

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatközlő Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

**Törvényességi és tartalmi-formai szempontból
ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály
Dr. Sipos Erzsébet

Tisztelt Közgyűlés!

A ságodi városrészben található Zalaegerszeg 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanok lakóterületi fejlesztése céljából a MODERN-ÉP Kft-től, mint a beruházást lebonyolítani szándékozó, nem tulajdonos vállalkozástól (továbbiakban: Beruházó) megkeresés érkezett Hivatalunkhoz.

A Beruházó a három ingatlanon összesen 34 db lakótelek és egy zöldterület kialakítását tervezi. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (3) bekezdésében és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. mellékletben foglaltak szerinti telepítési tanulmánytervet a Beruházó mellékelte megkereséséhez.

A telepítési tanulmányterv az előterjesztés 1. mellékletében található, terjedelme miatt digitális formában kerül megküldésre és a közgyűlésen tekinthető meg.

A Beruházó 2024. őszén a fenti lakóterület fejlesztés I. ütemének megvalósítása érdekében, a mostani fejlesztési területtől keletre, két korábbi külterületi telekre vonatkozóan (0805/9 és 0805/10 hrsz) településrendezési szerződést kötött az önkormányzattal. A szerződés értelmében a településrendezési eszközök módosításra, majd a telkek belterületbe vonásra kerültek, a Beruházó által vállalt infrastruktúra fejlesztések és telekalakítások megtörténtek, a telkek jelentős része értékesítésre került.

Az I. ütem telkeinek rendkívül gyors értékesítése és a lakosság részéről mutakozó élénk érdeklődés igazolta, hogy a városban valós, strukturális hiány mutatkozik a minőségi lakótelkek iránt.

A Beruházó újabb fejlesztési szándéka ezt a valós társadalmi és demográfiai igényt szolgálja ki, hatékonyan hozzájárulva a város népességmegtartó erejének növeléséhez, és elejét véve a város számára kedvezőtlen szuburbanizációs folyamatoknak.

A beruházás megvalósításához, az érintett ingatlanok lakóterületi fejlesztése és beépítése érdekében szükséges egyrészt az ingatlanok belterületbe vonása, másrészt a terület rendeltetésszerű használatához szükséges összes közmű és infrastruktúra megvalósítása.

Az infrastruktúra fejlesztése, az ingatlanok beépítésével járó minden járulékos beavatkozás (pld. útépitési feladatok, közművek biztosítása, közmű kiváltás) önkormányzatot terhelő költségeit az önkormányzat vállalni nem tudja, a Méptv. 92.§-a szerinti településrendezési szerződés kötésével azonban lehetőség van arra, hogy a Beruházó átvállalja ezeket.

Az előzetes környezeti vizsgálat kapcsán a tanulmánytervet továbbítottuk az Állami Főépítész részére, aki a tanulmánytervet támogathatónak tartotta.

Javaslom a beruházás megvalósítása érdekében településrendezési szerződés megkötését az alábbiak szerint:

I. Az Önkormányzat vállalja, hogy a területek belterületbe vonási eljárását lefolytatja.

A Beruházó vállalja, hogy a szükséges belterületbe vonási eljárások valamennyi tényleges költségét megfizeti.

II. Beruházó a Zalaegerszeg külterület 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanok lakóterületi fejlesztése és beépítése céljából vállalja a terület rendeltetésszerű használatához szükséges összes közmű és infrastruktúra megvalósítását, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a tervezett

fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával valósítja meg, ideértve azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak átvállalását, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné, különösen:

1. Közlekedési és csapadékvíz-elvezető létesítmények, zöldfelületek

Beruházó vállalja a tervezett lakótelkek rendeltetésével arányos útbesorolásba tartozó kiszolgáló utak kiépítését, beleértve a járdát, szegélyeket, továbbá zöldfelületet, közvilágítást, csapadékvíz-elvezető rendszert, melyet előzetes, de valós terepviszonyokat tükröző mintakeresetszelvény alapján jóváhagyásra be kell nyújtani Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztályához.

Útépítés és csapadékvíz-elvezetés, továbbá víziközművek tekintetében engedélyezési és kiviteli szintű tervdokumentáció készítése szükséges, tekintettel arra, hogy a beavatkozások engedélyköteles tevékenységnek minősülnek. A telepítési tanulmánytervvel összhangban az út- és szakági terveket Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya részére előzetes véleményezésre és jóváhagyásra be kell nyújtani.

A kiszolgáló utaknak és csatlakozásainak közszolgálati, valamint hulladékszállító járművek fogadására is alkalmasnak kell lenni, továbbá a vendég parkolási igényeket is kezelnie szükséges. A kialakítandó telkek megközelítése érdekében, a Gébárt Liget I. ütemben épülő utak zsákutca jellege megszűnik az újonnan épülő telkek feltáró útjainak rácsatlakozásával.

A jövőben az Élmenypark irányából érkező zajhatások miatt az önkormányzat nem vállal felelősséget.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 4 § (5) és (6) bekezdésére figyelemmel Beruházó vállalja a kialakításra kerülő lakótelkek csapadékvíz-bekötésének, továbbá telkenként a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ZÉSZ) 18. § (6) bekezdésben leírt metódus szerint méretezett vízviisszatartó, lefolyáskésleltető, árhullámcsökkentő vízelétesítmények (tározó) kialakítását.

A projekt kapcsán, az Aquacity felé tervezett zöldfelület fejlesztésre az északi út menti, déli oldali fásítás javasolt ezüst hárs fafajjal, mely szárazságtűrő.

2. Vízellátás, szennyvízelvezetés

Beruházó vállalja a tervezett lakótelkek rendeltetésének megfelelő egészséges ivóvízzel és tűzi vízzel, valamint szennyvízelvezetéssel történő ellátását. A terveket előzetesen egyeztetni kell a hálózatot üzemeltető Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt.-vel, és jóváhagyásra be kell nyújtani Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztályához.

Víziközműre történő utólagos csatlakozás esetén Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a víziközműre történő utólagos csatlakozás műszaki és pénzügyi feltételeiről, valamint az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulás mértékéről szóló - 19/2019. (V.24.) önkormányzati rendelete 3.§ (2) bekezdése értelmében nem kell utólagos csatlakozási hozzájárulást fizetni, amennyiben: *„a bekötővezeték kiépítésén felül, ivóvíz-törzshálózat- vagy szennyvíz-törzshálózat fejlesztést valósítanak meg saját költségén - kizárólag a víziközmű-szolgáltató szakfelügyelete*

mellett vagy kivitelezésében és a kiépített víziközmű-törzshálózat fejlesztés bekötővezeték létesítésének költsége nélkül számolt összköltsége igazolható módon (számla, stb) víziközmű szolgáltatási ágazatonként külön-külön meghaladja az ágazatonként egyébként fizetendő hozzájárulás összegét, és az önkormányzat részére a víziközmű létesítmény(ek) térítésmentesen átadásra kerül(nek)”.

3.Közvilágítás

Beruházó vállalja az utak és csomópontok rendeltetésszerű megvilágítását, összhangban a meglévő és a Gébárt liget I. ütemében megvalósuló közvilágítási rendszerrel. A tervezeket előzetesen jóváhagyásra be kell nyújtani Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya részére.

4.Egyéb közművek

Az egyéb ellátást vagy komfort javítást szolgáló közművek megvalósítása a Beruházó feladata. E közművek helyigényét, védőtávolságát, egymással való összhangját összközmű helyszínrajzon kell ábrázolni, és jóváhagyásra be kell nyújtani Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya részére.

5. Egyéb

Beruházó vállalja a ZÉSZ-szel összhangban leválasztandó, illetve a közcélú létesítmények elhelyezéséhez szükséges területek megszerzését, út- és egyéb közterületek, közvilágítási rendszer, valamint a közcélú ivóvíz-, szennyvíz és tűzvíz rendszerelemek Önkormányzat részére történő térítésmentes átadását, és az esetlegesen szükséges szolgálmi jog bejegyzések térítésmentes előkészítését.

6. Határidők

A településrendezési szerződés keretében készítendő engedélyezési tervek elkészítésének, szükséges engedélyek beszerzésének határideje 2027. december 20.

A tervezett víziközművek, közvilágítási, csapadékvíz-elvezetési, valamint közlekedési létesítmények (aszfalt kopóréteg szintig) megvalósításának határideje, a településrendezési szerződés hatályba lépésétől számított 1825 nap.

7. Beruházó köteles I. osztályú minőségben, a szakmai, műszaki, biztonsági követelmények betartásával, az engedélyekben előírtaknak megfelelően elkészült, rendeltetésszerű használatra alkalmas közcélú vagyonelemeket a műszaki átadás – átvételi eljárás lezárását, valamint a vonatkozó jogszabályi és szerződéses feltételek teljesülését követően térítésmentesen átadni az Önkormányzat részére.

Az Önkormányzat tájékoztatja Beruházót, hogy a vagyonelemek átvételét, a külön vagyonátadási megállapodás(ok) előkészítését a ZMJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya – minimálisan - az alábbi dokumentumok hiánytalan benyújtását követően tudja megkezdeni:

- sikeres műszaki átadás-átvételi eljárás jegyzőkönyve és teljesítésigazolás másolata;
- a szakági megvalósulási [műszaki átadás-átvételi] dokumentációk;
- hrsz. alapú létesítményjegyzék és vagyonleltár.

8. Beruházó nyilatkozik arról és garantálja, hogy az Önkormányzatot a Beruházó, valamint harmadik fél felé pénzügyi és egyéb kötelezettség a térítésmentes átadással kapcsolatban nem terhelheti.

A területről készült ortofotót, a beépítési tervet, a hatályos és a tervezett szabályozási terv részletet az előterjesztés 6. melléklete tartalmazza.

A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat a Korm. rend. 56/A §-a tartalmazza. A jogszabály kimondja, hogy a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. A főépítész által véleményezett tanulmánytervet a polgármester megküldi a partnereknek, hogy 15 napon belül véleményezzék.

A benyújtott telepítési tanulmánytervet megküldtük a főépítésznek és a partnereknek.

A főépítész a tanulmánytervet a közgyűlésnek elfogadásra javasolja. A főépítész feljegyzése az előterjesztés 2. mellékletében található.

Az önkormányzat elektronikus felületén, valamint lakossági fórum keretén belül partnerségi egyeztetési eljárást folytatott le, melyre a megadott határidőig – 2026. július 9-ig - észrevétel, vélemény a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatosan nem érkezett. A partnerségi eljárást lezáró döntés az előterjesztés 3. melléklete.

Az önkormányzati főépítész a településrendezési szerződésben foglaltakat (4. melléklet) elfogadásra alkalmasnak tartja, az erről szóló feljegyzés az előterjesztés 5. mellékleteként került csatolásra.

A Méptv. 92. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt, a tanulmányterv hiánytalan benyújtását követő 30 napon belüli időpontra összehívandó ülésén érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A Beruházó által benyújtott, és az önkormányzati főépítész által véleményezett telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, valamint a településrendezési szerződés megkötéséről Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének kell döntést hoznia.

A Méptv. 92.§ (8) bekezdése alapján a Beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a jegyző megkeresésére a szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni.

A kérelemhez mellékelni kell az ingatlanok tulajdonosai által ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában, külön okiratba foglalt bejegyzési engedély(ek)e)t. Javasoljuk, hogy a szerződés hatálybalépése feltételeként kerüljön meghatározásra ezen engedély(ek) Beruházó által az eljáró kamarai jogtanácsos részére történő átadása.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztés ismeretében a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja a MODERN-ÉP Kft. (cégjegyzékszama: 2009075449, adószama: 25861778-2-20, székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Ola u. 13), mint beruházni szándékozó által készítettett „Zalaegerszeg 0800/50, 0800/66 és a 0800/67 hrsz-ú területekhez kapcsolódóan a szabályozási tervet megalapozó telepítési tanulmányterv” című tanulmánytervben ismertetett kezdeményezést.

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az önkormányzati főépítész feljegyzéseinek és a partneri véleményeztetés eredményének ismeretében a Zalaegerszeg 0800/50, 0800/66 és a 0800/67 hrsz-ú ingatlanokat érintően a MODERN-ÉP Kft-vel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (4) bekezdés c) pontja alapján kötendő településrendezési szerződést az előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: településrendezési szerződés aláírására: 2026. augusztus 15.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2026. július 14.

Balaicz Zoltán s.k.
polgármester

FELJEGYZÉS

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg, 0800/55, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanokhoz kapcsolódó telepítési tanulmányterv főépítési véleményezése

Készült: 2026. június 22-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

A Modern-Ép Építőipari Kft. (a továbbiakban: beruházó) a Zalaegerszeg 0800/55, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanokat érintően telepítési tanulmánytervet nyújtott be Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatához. A tanulmánytervben szereplő lakóterületi beruházás oly mértékű infrastrukturális fejlesztést igényel, melynek megvalósítására az Önkormányzat fedezettel nem rendelkezik, ezért a tanulmányterv alapján az Önkormányzat településrendezési szerződést kíván kötni a beruházóval. A szerződés célja azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak - így különösen az infrastruktúra fejlesztés, az ingatlan beépítésével járó minden járulékos beavatkozás (pld. útépitési feladatok, közművek biztosítása, közmű kiváltás, vagyonvédelem) - a beruházó általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A településrendezési szerződés a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 92.§ (4) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján készül. A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye - a vevő költségviselése mellett - az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerül.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) számú Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ szerint telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A tanulmányterv tartalmi elemeit a Korm. rendelet és a 7. melléklet tartalmazza, melynek a benyújtott tanulmányterv megfelel. Tartalmazza a terület bemutatását, a fejlesztési célt és a beépítési tervet. A beépítéshez kapcsolódó műszaki infrastruktúra- igényeket a tanulmányterv 5. és 6. fejezete tartalmazza. A beépítési tervben megfelelően kidolgozásra került a beépítési javaslat a határoló közterületekkel, a zöldfelületi kijelölés a meglévő természeti adottságokat figyelembe véve.

Az AquaCity Vízicsúszda és Élmenypark (a továbbiakban: Aquapark) déli szomszédságban található 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanok a hatályos településszerkezeti terven üdülőházas üdülőtérület rendeltetésű tömbként szerepelnek, a szabályozási terven övezeti besorolással nem rendelkeznek, „szabályozási terv készítendő” jelkulccsal jelölt területek.

A területtől keletre a 0804/19 hrsz-ú út keleti oldalán lévő tömbre 2024. év során már megtörtént a szabályozási terv módosítás, melyet követően a telekalakítás és a belterületbe vonása is lezajlott. Lakó célú építési telkeket alakítottak ki és nagyrészt értékesítésre is kerültek ezek az ingatlanok. A beruházó e korábbi terület fejlesztése és annak sikeres fogadtatását

követően a jelenleg tervezéssel érintett terület előkészítését határozta el, ahol a szomszédos területhez közvetlenül kapcsolódva további lakótelkek kialakítása a cél.

A tanulmányterv a hatályos településszerkezeti tervben szabályozott üdülőházas üdülőterület területfelhasználás helyett kertvárosias lakóterület területfelhasználás javasol, mivel az üdülőterületek kialakítására nem jelentkezett jelentős igény.

A három vizsgált telek a kertvárosias lakóterületről nyugatra helyezkedik el, ahhoz közvetlenül kapcsolódik. A tervezési terület feltárása a keleti irányból szomszédos lakóterület úthálózatához csatlakozva kerül kialakításra, a 15501/2 és a 15502/2 hrsz-ú utak nyugati folytatásaként. Az utcák 14 méteres szélességgel tervezettek, mely lehetővé teszi két sávban az útburkolat, mellette kétoldali padka és árok kialakítását. A későbbiekben ebben a szélességben kiemelt szegéllyel két oldali járda is kialakítható. Az északi, Aquaparkkal határos új út esetében a fásítás az út déli oldalán tervezett, mivel az Aquapark területén lévő hársfa sor már jelenleg is megfelelő zöldfelületet biztosít az út mentén.

A keletről határos - 1. ütemben elkészült - beruházás esetén a lakótelkek mellett zöldterület nem került kijelölésre, azonban jelen esetben a 0804/19 hrsz-ú út mentén természetesen kialakult fásított területet figyelembe véve a fejlesztési terület keleti szélén egy kisebb zöldterület kijelölése javasolt, mely az új lakóterület központja lehet, a pihenést, kikapcsolódást szolgálhatja.

A telepítési tanulmányterv alapján meghatározott fejlesztés Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: ZÉSZ), a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban áll. A közlekedési javaslat megfelelően vizsgálja az érintett terület közlekedési építményeinek struktúráját, a megfelelő úthierarchia felépítését és a közúti csomópontok pozícióinak és típusának megjelölését. A műszaki tartalom ezáltal összhangot teremt - a településfejlesztési és azon belül a közlekedési elemek egységes és jól működő rendszert alkotnak. A csapadékvíz visszatartás és elvezetés műszaki megoldását a településrendezési szerződésben tisztázni szükséges.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai nem relevánsak.

A Korm. rendelet 56/A.§ (3)-(4) bekezdései értelmében:

„(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidő kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.”

A fentiek alapján a Zalaegerszeg, 0800/55, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanokhoz kapcsolódó telepítési tanulmányterv a Korm. rendelet előírásainak megfelelő tartalmú.


Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész





ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 454-37/2026.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Tel.: 92/502-441

Email: tandi@ph.zalaegerszeg.hu

Tárgy: telepítési tanulmányterv – döntés a
partnerségi eljárás lezárásáról

DÖNTÉS

a partnerségi eljárás eredményének elfogadásáról

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a Zalaegerszeg 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanok fejlesztésére vonatkozóan településrendezési szerződést kíván kötni a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § 4) bekezdés c) pontja szerint.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint a településrendezési szerződés mellékletét képezi a területre vonatkozó telepítési tanulmányterv.

A Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése szerint a telepítési tanulmánytervet a település polgármestere - társadalmi bevonás keretében - véleményeztetni a partnerekkel. A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot, kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.

A fenti tanulmányterv tekintetében partnerségi egyeztetést hirdettünk, lakossági fórum keretén belül partnerségi egyeztetési eljárást folytattunk le. A Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.) 2026. július 2-án 9.00 órakor megtartott lakossági fórumon a megadott témával kapcsolatban partner nem jelent meg, észrevétel nem érkezett. A partnerségi egyeztetés ideje alatt - 2026. július 9-ig - észrevétel nem érkezett, véleményeltérés nem volt, egyeztetést nem kezdeményeztünk, emlékeztető nem készült.

A Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2007.(II.9.) önkormányzati rendelete 65. § (15) bekezdése alapján átruházott hatáskörben a partnerségi egyeztetési eljárás eredményét **elfogadom**.

Zalaegerszeg, 2026. július 10.


Balai Zoltán
polgármester



Településrendezési szerződés

amely létrejött Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2026. (.....) határozata alapján

egyrésztől **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19., törzsszáma: 734455, adószáma: 15734453-2-20, statisztikai számjele: 15734453-8411-321-20, képviseli: Balaicz Zoltán polgármester) - a továbbiakban: **Önkormányzat** -

másrészről a **MODERN-ÉP Kft.** (székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Ola utca 13. cégjegyzékszám: 20-09-075449, adószáma: 25861778-2-20, statisztikai számjele: 25861778-4211-113-20, képviseli: Rigó Márton ügyvezető), mint beruházni szándékozó és a cél megvalósítója – a továbbiakban: **Beruházó** -

(a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

I. Előzmény

Felek előzményként rögzítik, hogy Beruházó a Zalaegerszeg külterület 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanokon (együttesen: Fejlesztési terület) fejlesztést, beruházást kíván megvalósítani. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2026. (.....) határozatában támogatta a Beruházó által készített – és jelen szerződés 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képező – telepítési tanulmánytervben ismertetett kezdeményezést.

Az Önkormányzat a telepítési tanulmánytervben rögzített célok megvalósítása érdekében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92.§ (4) bekezdés c) pontja alapján az alábbi, közigazgatási szerződésnek minősülő településrendezési szerződést köti Beruházóval.

II. A szerződés célja

Jelen szerződés célja azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, amelyek szükségesek a telepítési tanulmánytervben meghatározott célok megvalósításához.

Felek kijelentik, hogy a Méptv. 92.§ (6) bekezdésében foglaltak teljesülnek.

III. A szerződés tárgya

III/A.

3.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a cél megvalósíthatósága érdekében a fejlesztéssel érintett ingatlanok belterületbe vonási eljárását lefolytatja.

Az Önkormányzat vállalja, hogy a jogszabályok keretei között együttműködik a Beruházóval a beruházás során az ingatlanok telekalakítása, illetve a beruházás tekintetében szükséges engedélyek beszerzése érdekében, így különösen közműszolgáltatókkal és más szolgáltatókkal való egyeztetés, valamint az engedélyezési, földhivatali, egyéb hatósági és szakhatósági eljárásokhoz szükséges hozzájárulások, nyilatkozatok, stb. beszerzése során, valamint vállalják, hogy az azokhoz szükséges tulajdonosi, közútkezelői és egyéb hozzájárulásokat a jogszabályi keretek között biztosítják, a Beruházó kérésére külön nyilatkozatban is megerősítik az erre irányuló kérés kézhezvételét követő három (3) munkanapon belül.

Önkormányzat a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a közterületek használatáról szóló önkormányzati rendelete szerint – kérelemre – biztosítja a közterület-használatot.

- 3.2. Beruházó vállalja, hogy a szükséges településrendezési és belterületbe vonási eljárások valamennyi tényleges költségét megfizeti.

Beruházó vállalja, hogy az Önkormányzat 11749008-15432704 számú költségvetési elszámolási számlájára jelen szerződés hatálybalépésével egyidejűleg előlegként befizeti az eljárások lefolytatásának, valamint a településrendezési kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése becsült költségét, bruttó 8.800.200,- Ft-ot, azaz bruttó nyolcmillió-nyolcszázezer-kettőszáz forintot.

Az eljárások lefolytatását követően Felek elszámolnak egymással. A felmerült tényleges kiadásokról az Önkormányzat végszámlát bocsát ki, melynek különbözetét pénzügyileg rendezik a Felek.

Amennyiben Beruházó a szerződés hatálybalépését követően a fennálló fizetési kötelezettségének határidőn belül nem és az Önkormányzat ezen kötelezettség teljesítésére, legalább 15 (tizenöt) napos póthatáridőt tartalmazó felszólítására sem tesz eleget, úgy Önkormányzat jogosult jelen szerződéstől elállni.

III/B.

- 3.3. Beruházó a Zalaegerszeg külterület 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanok lakóterületi fejlesztése és beépítése céljából vállalja a terület rendeltetésszerű használatához szükséges összes közmű és infrastruktúra megvalósítását, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a tervezett fejlesztést saját költségén, illetőleg szükség esetén külső forrás bevonásával valósítja meg, ideértve azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak átvállalását, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné, különösen:

3.3.1. Közlekedési és csapadékvíz-elvezető létesítmények, zöldfelületek

Beruházó vállalja a tervezett lakótelkek rendeltetésével arányos útbesorolásba tartozó kiszolgáló utak kiépítését, beleértve a járdát, szegélyeket, továbbá zöldfelületet, közvilágítást, csapadékvíz-elvezető rendszert, melyet előzetes, de valós terepviszonyokat tükröző mintakeresztszelvény alapján jóváhagyásra be kell nyújtani Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztályához.

Útépítés és csapadékvíz-elvezetés, továbbá víziközművek tekintetében engedélyezési és kiviteli szintű tervdokumentáció készítése szükséges, tekintettel arra, hogy a beavatkozások engedélyköteles tevékenységnek minősülnek. A telepítési tanulmánytervvel összhangban az út- és szakági terveket Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya részére előzetes véleményezésre és jóváhagyásra be kell nyújtani.

A kiszolgáló utaknak és csatlakozásainak közszolgálati, valamint hulladékszállító járművek fogadására is alkalmasnak kell lenni, továbbá a vendég parkolási igényeket is kezelnie szükséges. A kialakítandó telkek megközelítése érdekében, a Gébárt Liget I. ütemben épülő utak zsákutca jellege megszűnik az újonnan épülő telkek feltároló útjainak rácsatlakozásával.

A jövőben az Élmenyпарк irányából érkező zajhatások miatt az önkormányzat nem vállal felelősséget.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 4 § (5) és (6) bekezdésére figyelemmel Beruházó vállalja a kialakításra kerülő lakótelkek csapadékvíz-bekötésének, továbbá telkenként a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ZÉSZ) 18. § (6) bekezdésben leírt metódus szerint méretezett vízvisszatartó, lefolyáskésleltető, árhullámcsökkentő vízlétesítmények (tározó) kialakítását.

A projekt kapcsán, az Aquacity felé tervezett zöldfelület fejlesztésre az északi út menti, déli oldali fásítás javasolt ezüst hárs fafajjal, mely szárazságtűrő.

3.3.2. Vízellátás, szennyvízelvezetés

Beruházó vállalja a tervezett lakótelkek rendeltetésének megfelelő egészséges ivóvízzel és tűzi vízzel, valamint szennyvízelvezetéssel történő ellátását. A terveket előzetesen egyeztetni kell a hálózatot üzemeltető Észak-zalai Víz- és Csatornamű Zrt.-vel, és jóváhagyásra be kell nyújtani Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztályához.

Víziközműre történő utólagos csatlakozás esetén Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a víziközműre történő utólagos csatlakozás műszaki és pénzügyi feltételeiről, valamint az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulás mértékéről szóló - 19/2019. (V.24.) önkormányzati rendelete 3.§ (2) bekezdése értelmében nem kell utólagos csatlakozási hozzájárulást fizetni, amennyiben: *„a bekötővezeték kiépítésén felül, ivóvíz-törzshálózat- vagy szennyvíz-törzshálózat fejlesztést valósítanak meg saját költségen - kizárólag a víziközmű-szolgáltató szakfelügyelete mellett vagy kivitelezésében és a kiépített víziközmű-törzshálózat fejlesztés bekötővezeték létesítésének költsége nélkül számolt összköltsége igazolható módon (számla, stb) víziközmű szolgáltatási ágazatonként külön-külön meghaladja az ágazatonként egyébként fizetendő hozzájárulás összegét, és az önkormányzat részére a víziközmű létesítmény(ek) térítésmentesen átadásra kerül(nek)”*.

3.3.3. Közvilágítás

Beruházó vállalja az utak és csomópontok rendeltetésszerű megvilágítását, összhangban a meglévő és a Gébárt liget I. ütemében megvalósuló közvilágítási rendszerrel. A terveket előzetesen jóváhagyásra be kell nyújtani Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya részére.

3.3.4. Egyéb közművek

Az egyéb ellátást vagy komfort javítást szolgáló közművek megvalósítása a Beruházó feladata. E közművek helyigényét, védőtávolságát, egymással való összhangját összközmű helyszínrajzon kell ábrázolni, és jóváhagyásra be kell nyújtani Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya részére.

3.3.5. Egyéb

Beruházó vállalja a ZÉSZ-szel összhangban leválasztandó, illetve a közcélú létesítmények elhelyezéséhez szükséges területek megszerzését, út- és egyéb közterületek, közvilágítási rendszer, valamint a közcélú ivóvíz-, szennyvíz és tűzvíz rendszerelemek Önkormányzat részére

történő térítésmentes átadását, és az esetlegesen szükséges szolgalmi jog bejegyzések térítésmentes előkészítését.

3.3.6. Határidők

A településrendezési szerződés keretében készítendő engedélyezési tervek elkészítésének, szükséges engedélyek beszerzésének határideje 2027. december 20.

A tervezett víziközművek, közvilágítási, csapadékvíz-elvezetési, valamint közlekedési létesítmények (aszfalt kopóréteg szintig) megvalósításának határideje, a településrendezési szerződés hatályba lépésétől számított 1825 nap.

- 3.4. Beruházó köteles I. osztályú minőségben, a szakmai, műszaki, biztonsági követelmények betartásával, az engedélyekben előírtaknak megfelelően elkészült, rendeltetésszerű használatra alkalmas közcélú vagyonelemeket a műszaki átadás – átvételi eljárás lezárását, valamint a vonatkozó jogszabályi és szerződéses feltételek teljesülését követően térítésmentesen átadni az Önkormányzat részére.

Az Önkormányzat tájékoztatja Beruházót, hogy a vagyonelemek átvételét, a külön vagyonátadási megállapodás(ok) előkészítését a ZMJV Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya – minimálisan - az alábbi dokumentumok hiánytalan benyújtását követően tudja megkezdeni:

- sikeres műszaki átadás-átvételi eljárás jegyzőkönyve és teljesítésigazolás másolata;
- a szakági megvalósulási [műszaki átadás-átvételi] dokumentációk;
- hrsz. alapú létesítményjegyzék és vagyonleltár.

- 3.5. Beruházó tudomással bír arról, hogy a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 8 § (3) bekezdése szerint: „*Ha az ellátásért felelős és az érintett víziközmű-rendszerre nézve vele víziközmű üzemeltetési jogviszonyban nem álló beruházó, az (1) bekezdés szerinti víziközmű térítésmentes átruházásáról állapodik meg, a térítésmentes vagyonátruházás az általános forgalmi adó szempontjából közcélú adománynak minősül.*”, valamint az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 11. § (3) bekezdés a) pontja szerint „*Nem minősül ellenérték fejében teljesített termékértékesítésnek a közcélú adomány*”, így a víziközmű vagyonhoz tartozó vagyontárgyak térítésmentes tulajdonba adása az Áfa tv. alapján adómentes.

- 3.6. Beruházó nyilatkozik arról és garantálja, hogy az Önkormányzatot a Beruházó, valamint harmadik fél felé pénzügyi és egyéb kötelezettség a térítésmentes átadással kapcsolatban nem terhelheti.

IV. A szerződés teljesítésének biztosítékai, a nem vagy nem szerződésszerű teljesítés jogkövetkezményei

- 4.1.1. Felek tudomásul veszik, egyben Beruházó kifejezetten és visszavonhatatlanul, minden feltételtől mentesen hozzájárul ahhoz, hogy a Beruházó által jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a Méptv. 92.§ (8) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 21.§ 25. pontja alapján a településrendezési kötelezettség ténye a Zalaegerszeg külterület 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz. alatti ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, és evégett Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzője megkeresse az illetékes földhivatalt. Beruházó jelen nyilatkozata az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 32. § (2) bekezdése alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül. A kötelezettség, illetve a jelen szerződés megszűnését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi

az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében. A szerződésben foglalt ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel kapcsolatos költségek a Kérelmezőt terhelik.

4.1.2. Felek jelen szerződés aláírásával egyben meghatalmazzák dr. Sipos Erzsébet kamarai jogtanácsost (KASZ 36074573) ezen szerződés készítésére és ellenjegyzésére, és arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a településrendezési kötelezettség tényének bejegyzésével összefüggésben Feleket teljes jogkörrel képviselje és nevükben eljárjon.

4.1.3. Eljáró kamarai jogtanácsos tájékoztatja a Beruházó képviselőjében eljáró személyt, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezései alapján azonosítási, ügyfél-átvilágítási és nyilvántartási kötelezettség terheli vonatkozásában, és az általa képviselt jogi személy vonatkozásában. A Beruházó képviselőjében eljáró személy a jelen megállapodás aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy az eljáró kamarai jogtanácsos a személyazonosság igazolására alkalmas hatósági igazolványáról, valamint lakcímét igazoló hatósági igazolványáról és azokban foglalt adatairól, továbbá a személyi azonosítót tartalmazó okiratról és az abban foglalt adatairól másolatot készítsen és az adatokat a meghatalmazás teljesítése keretében kezelje.

4.2. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Beruházó a vállalt kötelezettségeit nem teljesíti, azokat az Önkormányzat jogosult — saját választása szerint — Beruházó helyett és Beruházó költségére elvégezni, melynek költségét Beruházó köteles az Önkormányzat felhívásától számított 15 napon belül az Önkormányzat részére megfizetni azzal, hogy a költségek mértékét Beruházó nem jogosult vitatni, a vitatás jogáról - jogcímtől függetlenül - Beruházó a szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Beruházó jogcímtől függetlenül megtérítésre - ideértve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igényt, Beruházó minden jogcímen történő megtérítési igényéről a szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

4.3. A 3.3.6. pontban meghatározott határidők elmulasztása esetére Felek az alábbi kötbérben állapodnak meg:

késedelmi kötbér	365 napig	napi 10.000,- Ft (összesen maximum 3.650.000,- Ft)
------------------	-----------	--

V. Jogátruházás, átruházhatóság, a beruházó személyének változása

5.1. A szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.

5.2. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával nem következhet be, azaz, ha a Fejlesztési terület vagy annak bármely része más személy tulajdonába kerül, a tulajdonos jelen szerződés alkalmazásában nem lép a Beruházó helyébe.

Beruházó tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanokban, vagy az ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőle — bármilyen jogviszony keretében — tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzéskor írásban tájékoztatja a szerződésben foglaltakról.

- 5.3. A Beruházó a szerződésben foglaltakon túl az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra, vagy szerződésátruházásra vonatkozó megállapodást.

VI. Egyéb rendelkezések

- 6.1. Felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés sikeres teljesülése érdekében folyamatosan együttműködnek. Az együttműködés során jognyilatkozat-tételre jogosultak:
Beruházó részéről: Rigó Márton ügyvezető
Önkormányzat részéről: Balaicz Zoltán polgármester
A Felek kötelesek az általuk tett jognyilatkozatot, intézkedést írásban postai úton ajánlott (tértivevényes) levélben egymás részére haladéktalanul megküldeni.
- 6.2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelen volna, az az egész szerződést nem teszi érvénytelenné, hanem a Felek kötelesek a szerződés céljának megfelelő legközelebbi érvényes rendelkezésben megállapodni.
- 6.3. A szerződés kizárólag írásban, Felek hozzájárulásával módosítható. A szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 6.4. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés szerződésszerűen rendes felmondással nem szüntethető meg, az ilyen jognyilatkozat szerződésszegésnek minősül.
- 6.5. Beruházó kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Beruházó tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén, illetve amennyiben az átláthatósági feltételeknek való megfelelésük megszűnik, arról Önkormányzatot haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés hatálya alatt megszűnnek, Önkormányzat jelen szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy ha a szerződés teljesítésére még nem került sor, a szerződéstől eláll.
- 6.6. Felek rögzítik, hogy - a 6.7. pontban foglaltak kivételével - a jelen szerződésben foglalt és az e szerződéssel összefüggő információk, valamint a szerződéssel kapcsolatban a Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk üzleti titoknak minősülnek és mint ilyenek, jogi védelemben részesülnek, különösen Beruházó költségén létrehozott szellemi tulajdonokkal, tanulmánytervvel, tervdokumentációkkal összefüggésben.
- 6.7. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Beruházó a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek a szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.
- 6.8. Felek kötelezik magukat arra, hogy az esetleges jogvitáikat igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem járna eredménnyel, abban az esetben a jogviták eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Zalaegerszegi Járásbíróság, illetve a Zalaegerszegi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

VII. Záró rendelkezések

- 7.1. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Méptv. és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadóak.
- 7.2. A szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a Zalaegerszeg külterület 0800/50, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai által ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában, külön okiratba foglalt bejegyzési engedély(ke)t Beruházó az eljáró kamarai jogtanácsos részére átadja. A hatálybalépés napja az eljáró kamarai jogtanácsos által rávezetésre kerül a szerződésre.
- 7.3. Felek megállapodnak, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a jelen szerződés minden lapjának Felek általi kézjeggyel történő ellátását mellőzik.
- 7.4. A szerződés mellékletét képezik az alábbi dokumentumok:
1. melléklet: telepítési tanulmányterv
 2. melléklet: önkormányzati főépítész feljegyzése a telepítési tanulmánytervről
 3. melléklet: önkormányzati főépítész feljegyzése a településrendezési szerződés tervezetéről
 4. melléklet: döntés a partnerségi eljárás eredményének elfogadásáról
 5. melléklet: közgyűlési határozat kivonata

Jelen szerződés minden oldalát Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

A szerződés 9 (kilenc) eredeti példányban készült, amelyből 7 (hét) az Önkormányzatot, 2 (kettő) a Beruházót illeti meg.

Zalaegerszeg, 2026.

Zalaegerszeg, 2026.

.....
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képviselőként
Balaicz Zoltán
polgármester

.....
MODERN-ÉP Kft.
képviselőként
Rigó Márton
ügyvezető

Szerkesztettem és ellenjegyzem Zalaegerszegen 2026. napján.
dr. Sipos Erzsébet kamarai jogtanácsos (KASZ 36074573)

FELJEGYZÉS
ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
RÉSZÉRE

Tárgy: Zalaegerszeg, 0800/55, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanok tekintetében kötendő településrendezési szerződés tervezetének főépítési véleményezése

Készült: 2026. július 9-én Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében

A MODERN-ÉP Kft. (a továbbiakban: Beruházó) a Zalaegerszeg 0800/55, 0800/66 és 0800/67 hrsz-ú ingatlanokat érintően telepítési tanulmánytervet nyújtott be Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatához. A tanulmánytervben szereplő lakóterületi beruházás oly mértékű infrastrukturális fejlesztést igényel, melynek megvalósítására az Önkormányzat fedezettel nem rendelkezik, ezért a tanulmányterv alapján az Önkormányzat településrendezési szerződést kíván kötni a Beruházóval.

A szerződés célja azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak - így különösen az infrastruktúra fejlesztés, az ingatlan beépítésével járó minden járulékos beavatkozás (pld. útépítési feladatok, közművek biztosítása, közmű kiváltás, vagyonvédelem) - a beruházó általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A településrendezési szerződés a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 92.§ (4) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján készül. A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye - a vevő költségviselése mellett - az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerül.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) számú Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. §-a szerint a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni, melynek szükséges és minimális tartalmát a Korm. rendelet 7. mellékletében foglaltak határozzák meg.

A telepítési tanulmányterv benyújtásra került, melynek a jogszabályi szempontok alapján kiértékelése, véleményezése szintén főépítési feljegyzés keretében 2026. június 22-én megtörtént.

A telepítési tanulmányterv a Korm. rendelet előírásainak megfelelő tartalmú.

A telepítési tanulmánytervet a főépítési véleményezést követően a polgármester véleményeztette a partnerekkel. A véleményezésre 15 napos határidőt biztosított.

Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a közgyűlésnek a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a közgyűlés által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A településrendezési szerződés tartalma körültekintő, az önkormányzat érdekeit szem előtt tartó, mely szerződés mellékletét képező telepítési tanulmányterv mentén a településrendezési tervben foglaltak érvényesítése biztosítható.


Méhesné Tatár Eszter
városi főépítész





ortofotó



beépítési terv

