

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármesterének**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Frankhegyi Részönkormányzat 2018. szeptember 6-ai,  
a Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság 2018. szeptember 12-ei ülésére,  
valamint  
a Képviselő-testület 2018. szeptember 19-ei ülésére**

**Tárgy: Döntés a Frankhegyi Mozaik I projekttel kapcsolatos közvetítői tevékenységről**

*Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.*

**Tisztelt Részönkormányzat!  
Tisztelt Bizottság!  
Tisztelt Képviselő-testület!**

**Előzmény:**

Budaörs Város Önkormányzata és a Frankhegyi Víziközmű Társulat között 2017. decemberében megkötésre került egy Településfejlesztési Együttműködési Megállapodás a Frankhegy Mozaik I. ütemének fejlesztése érdekében. (1. sz. melléklet - Településfejlesztési Együttműködési Megállapodás )

Az Önkormányzat vállalásai között szerepel egy Településrendezési Szerződés tervezet összeállítása, amelynek fontos eleme a Telepítési Tanulmányterv, amelyet a települési önkormányzat képviselő-testületének kell jóváhagynia.

A Képviselő-testület 148/2018. (VIII.22.) ÖKT sz. határozatában úgy döntött, hogy nem zárja le Frankhegy területére előkészített Helyi Építési Szabályzat véleményezési szakaszát.

**Javaslat:**

Annak érdekében, hogy a Mozaik I ütem terület ingatlan tulajdonosai általi fejlesztés minél eredményesebb legyen elengedhetetlen, hogy azok a köz- és az egyedi érdekekben megnyilvánuló esetleges ellentétek - amelyek hátráltatnák a fejlesztés gyors és hatékony megvalósítását - minél előbb feloldásra kerüljenek.

A gyakorlatban Magyarországon is egyre inkább elterjedt az, hogy tapasztalt közvetítőket (mediátorokat) vonnak be az ütköző érdekek egyeztetésébe.

A mediátorok tevékenysége akkor lehet eredményes, ha mindkét fél elfogadja a közreműködésüket.

A mediáció (közvetítés) egy speciális konfliktusmegelőző, -kezelő módszer és folyamat, amelynek lényege, hogy a két vagy több fél vitájában, a konfliktusban állók beleegyezésével egy semleges, harmadik fél (mediátor) jár közben.

A mediátor tevékenysége segítségével objektív módon tisztázni lehet a konfliktus természetét és olyan megoldást lehet találni, amely az érintettek számára kielégítő, sőt nem ritkán kifejezetten örömteli.

A Mozaik I ütem terület ingatlan tulajdonosaival történő kapcsolattartást a fejlesztés előkészítésének időszakában, a Településrendezési Szerződés megkötéséig, az Országos Mediációs Egyesület által ajánlott szakember csapattal javasoljuk megvalósítani, akiket a bizottsági, szükség szerint képviselő testületi ülésen javasolunk meghallgatni.

**A javasolt mediációs módszert mindkét félnek el kell fogadni.**

Megítélésünk szerint közvetítői közreműködéssel jelentősen felgyorsíthatók az egyeztetési folyamatok, és a Telepítési Tanulmányterv elkészítésének folyamatát is nagy mértékben elősegítené.

*Melléklet:*

*1. sz. melléklet - Településfejlesztési Együttműködési Megállapodás*

**Határozati javaslat a Bizottság és Részönkormányzat részére:**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Frankhegyi Részönkormányzata javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. kérje fel a polgármestert, hogy gondoskodjon települési közvetítő szakértők felkéréséről és az Önkormányzat közvetítői folyamatban való részvételéről.

*A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

**Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt,

1. felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon települési közvetítő szakértők felkéréséről és az Önkormányzat közvetítői folyamatban való részvételéről.

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdés alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

**Határidő:** közvetítő felkérésére 2018. szeptember 30.  
**Felelős:** polgármester  
**Végrehajtást végzi:** Műszaki Ügyosztály, Városerőltési Iroda

Budaörs, 2018. szeptember 4.

.....  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

**Az előterjesztést készítette:**

Ügyintéző: dr. Juhász Ágnes  
Városerőltési Iroda vezetője: Domahidi Emma  
Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály

.....  
.....  
.....

**Látta:**

Főéltész Iroda vezetője: Csík Edina  
Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba  
Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné

.....  
.....  
.....

**Törvényességi felügyelet:**

Jegyzői Iroda:  
Jegyző: dr. Bocsi István

.....  
.....  
.....

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI EGYÜTTMŰKÖDÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Budaörs Város Önkormányzata** (képviselőjében eljár: Wittinghoff Tamás polgármester önállóan; 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13.; KSH szám: 15730105-8411-321-13; önkormányzati törzsszám: 730105), a továbbiakban: **Önkormányzat**, másrészről

**Frankhegyi Víziközmű Társulat** (képviselőjében eljár: dr. Hardy Géza elnök; székhely: adószám: ) a továbbiakban: **Társulat**,

továbbiakban együtt, mint **Felek** között az alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

### Preambulum

A Szerződő Felek egyetértének abban, hogy Frankhegy 130 ha-os településrész közterület fejlesztéseinek megvalósulása közös érdekük és céljuk, ezért jelen szerződésben rögzítettek szerint, közös akaratból partnerként működnek együtt Frankhegy I. ütem, (lásd mellékelt térkép, továbbiakban: fejlesztési terület) közterületi fejlesztésének megvalósításában. A közös célként megvalósuló rendezett közterület kialakítása során a szükséges közterület szélesítések és közúti fejlesztések által így biztosítható lesz a közép- és hosszútávú hálózati szerepéből fakadó többlet forgalom elvezetése az érintett tömb közterületi szakaszain és az értéknövelő beruházás által az érintett ingatlanok véglegesen rendezett esztétikus közterületi kapcsolattal fognak rendelkezni. A Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a cél megvalósításában jelen szerződésben rögzítettek szerint közösen, partnerként kívánnak együttműködni.

#### 1. A szerződés tárgya

A fejlesztési terület közterület fejlesztése (közmű-, út-, felszíni csapadékvíz elvezetésének és támfalak építése).

#### 2. Előzmények

2.1. Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy a közöttük, 2002. VIII. 28-án létrejött Együttműködési megállapodás, valamint jelen szerződésben foglaltak együtt értelmezendők a továbbiak folyamán.

2.2. A korábbi döntéseit (részletesen összegezve, áttekintve a korábbi évek történéseit) a 2015. szeptember 23-i ülésén a Képviselő-testület felülvizsgálta, mely ülésre készült részletes előterjesztésben foglaltak alapján meghozta **240/2015.(IX.23.) ÖKT sz. határozatát**. Ezzel a korábbi döntésekhez képest új (a tulajdonosok számára kedvezőbb) alapokra helyezte az ütemezett fejlesztések feltételrendszerét.

2.3. 2015. november 4-i Képviselő-testületi ülésén a **32/2015. (XI.05.) önkormányzati rendeletével** változtatási tilalmat rendelt el (Kúria döntésének kihirdetése előtt) Frankhegy összközművel nem rendelkező ingatlanjaira a készülő HÉSZ hatálybalépéséig. Valamint a

**308/2015.(XL04.) ÖKT. sz. határozattal** döntés született az elkészült munkaközi településrendezési eszköz társadalmasításának folytatásáról és a változtatási tilalom elrendelésével nem érintett ingatlanok lakóterületi átsorolásának feltételrendszerének meghatározásáról.

2.4.A képviselő-testület **43/2017.(IV.26.) ÖKT sz. határozattal** elfogadta a fejlesztési területtel kapcsolatos Cselekvési Programot, melyben részletesen meghatározta a Felek számára teljesítendő feladatokat.

### **3. Jelen szerződésben rögzített egyes lépések és feladatok**

#### **3.1. Szükséges útszélesítések kialakítása**

Társulat vállalja, hogy

- elkészítteti a 8990/9; 8990/8; 8990/7; 8990/1; 8979/3; 8947/8; 8991/1; 8991/2; 8992/1; 8992/2 hrsz.-ú ingatlanokhoz szükséges vázrajzokat;
- megfelelő jogszabályi környezet esetén elindítja a telekalakítási eljárásokat, mind a fentiekben felsorolt hrsz-ok, mind az alábbi pontban a Fátyol utca vázrajzával kapcsolatban az Önkormányzat által előkészített ingatlanok vonatkozásában;

Önkormányzat vállalja, hogy

- felülvizsgálja és átdolgoztatja a Fátyol utcai vázrajzot (9046/3; 9046/2; 9046/1; 9118; 9117/2; 9116/3; 9116/2; 9116/1; 9050/1; 9100/8; 9052/2; 9052/3; 9053/1; 9100/7; 9095/1; 9096/2; 9097/1; 9093/2; 9093/4; 9056; 9057/2; 9058/2; 9059/2; 9061/2; 9063/5; 9064/1; (9064/5)) és előkészíti a Frankhegyi Víziközmű Társulatnak a telekalakítási eljárás megindításához;
- a telekalakítások végrehajthatóságának érdekében módosítja Frankhegy területére vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló, többször módosított 32/2015. (XI.05.) önkormányzati rendeletet;
- Kőhát utca szélesítésével kapcsolatos területszerzés lebonyolítását és az azzal kapcsolatosan felmerülő költségeket.

#### **3.2. A 9100/5 és a 9055 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatos kisajátítási eljárások**

Társulat vállalja, hogy

- a szükséges közgyűlési döntés után elindítja a kisajátítási eljárásokat;

Önkormányzat vállalja, hogy

- összeállítja a kisajátításokhoz szükséges kérelmet és mellékleteit;

#### **3.3. Közművek kiépítése**

Társulat vállalja, hogy

- az I. ütem területén található víziközmű hálózati elemek terveinek elkészítését, engedélyeztetését;
- az I. ütem területének ellátásához szükséges Kőhát utcai szakasz közműhálózati tervezését engedélyeztetését;

- fentiek kivitelezési terveinek elkészítését, megvalósítását;

Önkormányzat vállalja, hogy

- a Kőhát utca közmű és közterület rendezésével kapcsolatosan előzetesen tanulmánytervet készíttetett, amit átad a Frankhegyi Víziközmű Társulatnak;
- egyetértés esetén kiadja a közútkezelői, szakhatósági és tulajdonosi hozzájárulásokat;
- a nyomásfokozó gépház megépítését, a vonalas közművek építésével párhuzamosan;

### 3.4. Útépítés

Társulat vállalja, hogy

- a Fátyol utca kivételével elkészítteti a az útterveket az I. ütem területére és a Kőhát utcai érintett szakaszra;
- az elkészült tervek műszaki tartalmát kettébontja: 1. ütem: a közművek elhelyezéséhez szükséges szélesség, koronaszint (együttesen: úttükör) létrehozása; 2. ütem: útburkolat, járda, közvilágítás, csapadékvíz elvezetés kiépítése;
- az útépítések 1. ütemének kiépítését a közművek építésével együtt;
- döntést hoz a Településrendezési Szerződés megkötéséig a 2. ütem építésével kapcsolatban, hogy önerőből építi meg, vagy az önkormányzat építi meg, ebben az esetben a beruházás költségét az önkormányzat ráterheli a telekre eső részét, az érintett ingatlanok tulajdonosaira;

Önkormányzat vállalja, hogy

- átadja a Fátyol utcával kapcsolatban készített útépítési tervet;
- az útépítés 1. üteme folyamán is műszaki ellenőrzést biztosít, kiemelt tekintettel a megépítendő támfalakra;
- amennyiben a 2. ütem vonatkozásában olyan irányú döntés születik a Víziközmű Társulat részéről, hogy az önkormányzat valósítsa meg azt, ennek költségeit ráterheli az érintett ingatlanok vonatkozásában az ingatlanok tulajdoni lapjaira.

### 3.5. Költségviselés

Társulat vállalja, hogy

- kidolgozza a költségmegosztás elvét, ennek alapján telkenként meghatározza az érdekeltségi hozzájárulást a közművek építéséhez kapcsolódóan;
- kidolgozza a költségmegosztás elvét az útépítéshez kapcsolódóan;
- Önkormányzat vállalja, hogy
- a Víziközmű Társulat kérelmére a hozzá nem járuló tulajdonosok esetében adók módjára behajtja a kalkulált érdekeltségi hozzájárulást a közműépítések vonatkozásában;
- amennyiben az útépítés 2. ütem vonatkozásában olyan irányú döntés születik a Víziközmű Társulat részéről, hogy az önkormányzat valósítsa meg azt, az útépítési

hozzájárulást meg nem fizetők esetében az önkormányzat képviselő-testülete a költségek áthárításról határozatban dönt;

- folyamatosan figyeli a beruházáshoz felhasználható pályázati forrás lehetőségeket.

### 3.6. Szerződések

Társulat vállalja, hogy

- Területfejlesztési együttműködési Szerződést köt az önkormányzattal jelen cselekvési terv szerinti feladatok megvalósítására, így útépítési munkák esetén is jogosult építettként fellépni;
- segíti az egyes telektulajdonosokkal történő Településrendezési Szerződések kommunikálását, adminisztratív munkálatait;

Önkormányzat vállalja,

- a Településrendezési Szerződések tervezeteinek összeállítását, egyeztetését, valamint az ügyvédi költségeket;

### 3.7. Kommunikáció

Társulat vállalja,

- közgyűlés megtartását a Lakossági Fórumot követően, jelen Cselekvési Terv végrehajtásához szükséges döntések meghozatalát;
- az I. ütem út és közműépítéssel kapcsolatos folyamatos lakossági kommunikációt;

Önkormányzat vállalja

- lakossági fórum szervezését az I. ütem megvalósítása, önkormányzati feladatvállalás témakörben;

### 3.8. Helyi Építési Szabályzat

Önkormányzat vállalja, hogy út- közmű építés megkezdését követően elindítja az I. ütem területére vonatkozóan a településrendezési eszköz jóváhagyási eljárását;

### 3.9. Egyéb

Társulat vállalja, hogy megkezdi a II. ütem előkészítésének munkálatait.

4. Jelen szerződés Budaörs Város Önkormányzat képviselő-testületének jóváhagyásával lép hatályba.

Felek a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, azt akaratukkal mindenben megegyezőnek találták és azt jóváhagyólag az aláírásra jogosult képviselőjük útján aláírták.

Budaörs, 2017.

Budaörs Város Önkormányzata  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

Budaörs Frankhegy  
Víziközmű Társulat  
/ 18. elnök Dr. Hardy Géza /  
2040 Budaörs, Gyömbér 6979/2  
Ársz.: 1207/403-1-12

Frankhegyi Víziközmű Társulat  
dr. Hardy Géza  
elnök

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI EGYÜTTMŰKÖDÉSI SZERZŐDÉS  
melléklete- Fejlesztési terület



Kivonat

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. szeptember 19-i ülésének jegyzőkönyvéből:

132/2017.(IX.19.) ÖKT sz.

határozat

**Budaörs, Frankhegy közterület fejlesztése (Fátyol utca és környéke) – Cselekvési Program módosítása**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete

- elfogadja jelen előterjesztés 1. sz. mellékletét képező módosított Cselekvési Programot
  - és egyben felkéri a Polgármestert, hogy a Frankhegyi Víziközmű Társulattal kötendő jelen előterjesztés 2. sz. mellékletét képező Településfejlesztési Együttműködési Szerződést írja alá
- azzal, hogy a mellékletek kiegészülnek a 9065/2 hrsz-ú ingatlannal.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.  
polgármester

dr. Bocsi István sk.  
jegyző

A kivonat hitelesül:  
Budaörs, 2017. szeptember 26.

Pintérné Beréczi Anja  
szervezési ügyintéző

