

**Délegyháza Község Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal**

Ikt:48/2009

2009. júli

Jakab István
Településfejlesztési előadó
részére

Délegyháza
Árpád út 8.

2337.

729
2008.07.08.
Szám: 2008/18/2009
J. Jakab



Tárgy: Délegyháza „Bányász sor” melletti terület Szabályozási Terve és a Helyi Építési Szabályzat módosítása c. munka véglegesített dokumentációjának –az Állami Főépítész- végső szakmai véleményére adott Tervezői válaszok

Tisztelt Címzett!

A mai napon megküldjük a Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésének 0910160/1 ü. számú levelében foglaltakra adott tervezői válaszainkat további szíves felhasználás végett.

Véleményünk szerint a terv jóváhagyásának nincs akadálya. Az elfogadás után a Végdokumentáció összeállítható.

Budapest, 2009. július 04.

Tisztelettel:

BAU-URB
Tervező és Tanácsadó Kft.
1112 Bp., Dayka Gábor u. 94.
Füredi Éva
ügyvezető

Melléklet: 1 példány Tervezői válasz

Tervezői válaszok

KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

0910160/1 ü. számú levelében foglaltakra

Tárgy: Délegyháza „Bányász sor” melletti terület Szabályozási Terve és a Helyi Építési Szabályzat módosítása c. munka

Tisztelt címzett!

A fenti levelében foglaltakra az alábbi tervezői válaszokat tudjuk adni:

1. Az észrevételnek megfelelően a terv véglegesítésekor –a Végdokumentáció összeállításakor- javítjuk és mellékeljük a HÉSZ mellékleteként hatályban lévő övezeti tervlapokat is, ennek értelmében a rendelet tervezett 1. §-a az alábbiak szerint kerül véglegesítésre:

1.§

A Rendelet 1.§ (4) bekezdése a következőképpen módosul:

„(4) A HÉSZ rajzi mellékletét képezi:

- az ÖT-1/mód jelű külterületi-
- az ÖT-2/mód jelű belterületi övezeti tervlapok (továbbiakban egységesen ÖT)
- a -Bányász sor melletti területre vonatkozó- T-1 jelű Szabályozási Terv.”

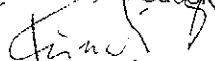
2. A Végdokumentációban az észrevételnek megfelelően „a terület lakóterületként hasznosítható” mondatrészt kiegészítjük az alkalmazandó **-Lke-1-** építési övezettel.
3. Az észrevételnek megfelelően a terv véglegesítésekor –a Végdokumentáció összeállításakor- a jelmagyarázatban megkülönböztetjük a kötelező és irányadó elemeket.

Budapest, 2009. július 04

BAU-URB

Tervező és Tanácsadó Kft.

1112 Bp. Dayka Gábor u. 94.



Füredi Éva

településtervezési vezető tervező

MÉK: TT1 01-3432/06

Megállapodás

mely létrejött egyrészről **Délegyháza Község Önkormányzata** (képviseli **Bulyáki Antal polgármester**) 2337 Délegyháza, Árpád u.8. valamint a délegyházi 028/7-es és 028/20-as hrsz-ú **területek tulajdonosa Kocsis László** 1193 Budapest, Gárdonyi Géza u.8.szám alatti lakos között az alábbiak szerint:

1./ A megállapodás tárgya: a délegyházi 028/7-es és 028/20-as hrsz-ú területek belterületbe csatolásával és lakóteleke parcellázásával kapcsolatos feladatok, feltételek rendezése.

2./ A megállapodás alapja:

A Képviselő-testületnek e témában hozott 67/2003.(IV.22.) számú határozata.

3./ A megállapodás tartalma:

a./ **az Önkormányzat** garanciát vállal arra, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanokat belterületbe csatolja, hozzájárul a területen lakótelek kialakításához. Kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a fenti feladatok végrehajtásához szükséges rendezési tervkészítésben, közműépítésekben együttműködik, szervezi és lebonyolítja azt. Elősegíti azt, hogy a területen a környezetvédelmi hatóság elfogadja a volt sítlerakó végleges rekultivációs megoldását.

b./ **a Tulajdonos vállalja**, hogy az e megállapodásban leírt önkormányzati kötelezettségvállalás ellentételezéseként a kialakított, építésre alkalmas lakóingatlanokból 10 (tíz) darabot térítésmentesen átad az önkormányzat tulajdonába. A rekultiváció során az elfogadott depózás területét (cca. 2000 m²) közterületként park, szánkódomb, egyéb közösségi használatra szintén e módon átadja.

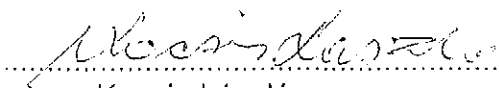
A lakótelek parcellázása során kialakult utat, a lakótelekek ellátáshoz általa kiépített közműveket térítésmentesen önkormányzati tulajdonba adja át.

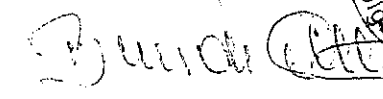
Ingatlan tulajdonost terheli a leírtak végrehajtása során felmerülő valamennyi költség viselése

A megállapodást a felek egyetértőleg aláírták.

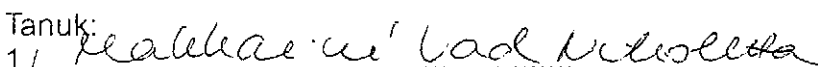
Tudomásul veszik, hogy az abban leírtak a felekre nézve kötelezőek. A megállapodásban leírtak be nem tartása a szerződésekre vonatkozó Ptk. szabályok alkalmazását vonja maga után.

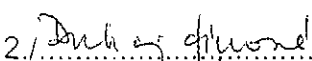
Délegyháza, 2006. szeptember


Kocsis László
ingatlan tulajdonos


Bulyáki Antal
polgármester



Tanúk:
1./ 
2337 Délegyháza Árpád u. 8.

2./ 
2337 Délegyháza Árpád u. 8.

Képviselő-testület szavazott (9 fő) 8 igen, 1 tartózkodás (Dr. Riebl Antal) szavazattal az alábbi határozatot hozta:

213/2008. (VI. 16.) számú képviselő-testületi határozat

Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi, Kocsis László tulajdonossal

2006. szeptemberében kötött megállapodás módosítását az építésügyi törvény alapjaira helyezett, valamint felek eddigi és jövőbeli szolgáltatásait és ellenszolgáltatásait is tartalmazó településrendezési szerződés megkötésével.

Képviselő-testület a településrendezési szerződés aláírására a polgármestert feljogosítja.

Kiköti továbbá, hogy a szerződéssel kapcsolatos tárgyalásokra meghívja az összes érdekelt felet.

Határidő: 2008.június 16.

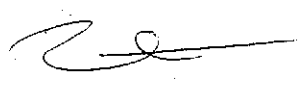
Felelős: polgármester

k.m.f

Dr. gr. Bethlen Istvánné sk.
polgármester

Dr. Kriston István sk.
aljegyző

A kivonat hitelesül: Délegyháza, 2008. november 12.



Tisza Gabriella
köztisztviselő

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TÁMOGATÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Tulajdonos**

név: **Kocsis László**
születési név: **Kocsis László**
születési hely, idő: **Kétegyháza, 1934. október 17.**
személyazonosító száma: **1-341017-0306**
adóazonosító száma: **824702199**
anyja neve: **Juhász Mária**
állandó lakóhelye: **1193 Budapest, Gárdonyi Géza u. 8.**

másrészről az **Önkormányzat**

cégnév: **Délegyháza Község Önkormányzat**
székhely: **2337 Délegyháza, Árpád u 8.**
adószáma: **15441654-2-13**
törzsszáma: **441652**
képviseli: **Dr. gr. Bethlen Istvánné polgármester**
telefon: **+ 36 (24) 212-011**
telefax: **+ 36 (24) 212-057**
e-mail: **polgarmester@delegyhaza.hu**

szerződő felek (**felek**) között alulírott helyen és napon az alábbi **feltételek** szerint.

1. **A szerződés célja.** A jelen szerződés célja a Tulajdonos tulajdonát képező délegyházi 028/7 és 028/20 hrsz-ú ingatlanok (a továbbiakban: **ingatlanok**) belterületbe vonásával, a rendezési terv (TSZT, HÉSZ) lakóövezeti módosításával, a telekmegosztással (a továbbiakban: **településrendezés**), valamint a közművek: ivóvíz, csatorna, gáz, elektromos áram (a továbbiakban: **közművek**) és lakóutak (a továbbiakban: **lakóutak**) kiépítésének lebonyolításával, továbbá a volt sittlerakó környezetvédelmi rendezésének megoldásával kapcsolatos jogok és kötelezettségek rögzítése.
2. **„Újraszerződés”.** Felek az Önkormányzat Képviselő-testületének 67/2003. (IV.22.) számú alaphatározata alapján közöttük 2006. szeptemberében létrejött **megállapodás** (a továbbiakban: **megállapodás**) **közbenső teljesítését** megállapítják, valamint az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § jogi alapjain történő módosításaként **településrendezési és támogatási szerződés** (jelen „újraszerződés”) megkötésével meghatározzák a megállapodás teljesítéséből eredő – felek további jogait és kötelezettségeit jelentő – feladatokat.
3. **Fogalmi rendezések.**
 - 3.1. **Településrendezés.** A településrendezés fogalma alá tartozik az ingatlanok belterületbe vonásával, a településrendezési terv lakóövezeti módosításával és a helyi építési szabályzat módosítása kezdeményezésével és elfogadásával, a közművek (ivóvíz, csatorna, gáz, elektromos áram) kiépítésének, valamint a volt sittlerakóhely környezetvédelmi rendezésének elősegítésével összefüggő jogok és kötelezettségek egyenként és összességében.
 - 3.2. **Támogatás.** Az Önkormányzat pénzügyi forrásai növelése a településfejlesztés- és üzemeltetés, valamint infrastruktúra- és intézményfejlesztés, továbbá működési költségek finanszírozhatósága érdekében összközműves ingatlanok ajándékozása formájában.

4. **Megállapodás közbenső teljesítése.** Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat az ingatlanok belterületbe vonásával, valamint TSZT és HÉSZ módosításával kb. 95 % mértékű arányban teljesítette a vállalt kötelezettségeit. Felek megállapodnak, hogy a volt sittlerakó környezetvédelmi rendezése a Közép – Duna - Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság által kiadott KTVF: 1569-1/2008. számon módosított KTVF: 16169-4/2007. számú határozatban foglaltaknak megfelelően a környezetvédelmi működési engedéllyel teljesítésre került.
5. **Önkormányzat további kötelezettsége.** Az Önkormányzat a továbbiakban vállalja, hogy a megállapodásban foglalt további feladatok végrehajtását ésszerű határidőn belül megkezdi az alábbiak szerint:
- 5.1. **Településrendezés.** A Tulajdonossal és az Önkormányzattal településtervezési szerződéses kötelemben álló településtervező által Önkormányzat részére jelen „újrszerződés” tárgyában megküldött „Délegyháza Bányász sor melletti terület Szabályozási Terve és a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítása” dokumentációt soron következő Képviselő-testületi ülésén tárgyalja, az abban szereplő helyi építési szabályzat módosító rendeletét – a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő módon – megalkotja.
- 5.2. Az Önkormányzat a közművek kiépítéséhez a szükséges közútkezelői, közterület-használati és tulajdonosi hozzájárulását - a vonatkozó jogszabályokban foglalt előírások betartása, valamint a az illetékes építésügyi hatóság (Ráckeve) hozzájárulása függvényében és kiadása esetén - megadja. A közművek kiépítésének valamennyi költsége a tulajdonost terheli.
6. **Tulajdonos további kötelezettsége.** A Tulajdonos a továbbiakban vállalja, hogy a megállapodásban foglalt további feladatok végrehajtását ésszerű határidőn belül megkezdi az alábbiak szerint:
- 6.1. **Telekalakítás.** A Tulajdonos az 5.1. pontban foglalt rendelet elfogadását és hatálybalépését követően a telekalakítást kezdeményezi az illetékes hatóságnál. A telekalakítást minimum akkora területre kell megindítani, hogy a terület a megállapodásban foglalt ajándékozási jogcímen felajánlott 10 (tíz) darab ingatlant magába foglalja.
- 6.2. **Közművek.** A Tulajdonos vállalja, hogy a telekalakítási eljárás lezárulását követően a kialakult építési telkek közművesítését (ivóvíz, csatorna, gáz, elektromos áram) elvégzi. A közművek kiépítésének valamennyi költsége a tulajdonost terheli.
- 6.3. **Támogatás.** A Tulajdonos vállalja, hogy a 6.1. pontban leírt telekalakítás, valamint a 6.2. pontban leírt közművesítést követően **a megállapodásban foglalt ajándékozás jogcímen 10 (tíz) darab összközműves ingatlant térítésmentesen** az Önkormányzat tulajdonába átad. Tulajdonos vállalja, hogy a volt sittlerakó környezetvédelmi rendezésével kialakult, az 5.1. pontban leírt helyi építési szabályzatban 2011-ig terjedő építési tilalommal terhelt, azonban a tilalmi idő lejártá után lakóterületi besorolású **kb. 2 000 m² térmértékű ingatlant szintén ajándékozási jogcímen térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába átadja.** Tulajdonos vállalja továbbá, hogy a lakótelkek **kiparcellázása során kialakult utakat,** valamint **a lakótelkek ellátásához általa kiépített közműveket az Önkormányzatnak térítésmentesen átadja.** Jelen támogatást (építési telkek, volt sittlerakó területe, utak és közművek térítésmentes átadása) a felek egy későbbiekben megkötendő ajándékozási szerződés keretében szabályozzák.

7. **Nyilatkozatok alakszerűsége.** Felek megállapodnak, hogy jelen szerződésre vonatkozó bármely nyilatkozat csak írásbeli alakban és cégszerűen aláírva érvényes és hatályosulásához az szükséges, hogy a felek székhelyére személyesen, vagy postai úton tértivevénnyel igazoltan megérkezzenek.
8. **Időtartam.** Jelen szerződés határozott idejű és keletkezése napjától a lakóingatlanok kialakításáig, azok közművei és lakóútjai kiépítéséig, valamint az azt követő, 6.3. pontban leírt ajándékozási szerződés megkötéséig és az abban foglaltak teljesítéséig tart. Felek tartós jogviszonyukra tekintettel a **rendes felmondás** jogát kizárják. A **rendkívüli felmondás** jogával a felek írásbeli indoklással ellátva akkor élhetnek, ha a másik fél a szerződés céljának (településrendezés – támogatás) elérését bizonyíthatóan és nagymértékben veszélyeztető magatartást tanúsít, és ezzel a vele való együttműködést ellehetetleníti.
9. **Jogképesség és cselekvőképesség.** A felek kijelentik, hogy magyar jogalanyok és üzleti képességük – és állandó képviselő személyes cselekvőképessége – nem korlátozott.
10. **Alkalmazandó jog.** A jelen szerződésben nem vagy nem részletesen szabályozott feltételekre a magyar magánjog (polgári jog) hatályos kódexe, továbbá a jogügyletet érintő magyar és uniós jogszabályok hatályos és vonatkozó rendelkezései irányadók.
11. **Alávetési nyilatkozat.** Felek megállapodnak, hogy a közöttük a jelen szerződésből eredő bármely és esetlegesen felmerülő jogvita esetére kikötik a Ráckeve Városi Bíróság (perértéktől függő hatásköre esetére a Pest Megyei Bíróság) kizárólagos illetékességét.

Felek a jelen szerződést, mint akaratuknak mindenben megfelelőt, elolvasás és egyező értelmezés után – üzletkörükből kiállított szabályszerű aláírással ellátott alakban, mint teljes bizonyító erejű magánokiratot – jóváhagyólag aláírják.

Kelt: Délegyháza, 2009. (hónap) (nap)

.....
 Délegyháza Község Önkormányzata
 Képviseli: Dr. gr. Bethlen Istvánné
 polgármester

.....
 Dr. Kriston István
 aljegyző

.....
 Kocsis László
 Tulajdonos

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név:	Név:
Cím:	Cím:
Szem. ig. sz:	Szem. ig. sz:

2. Délegyháza hatályos Helyi Építési Szabályzatának módosítása

DÉLEGYHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2008. (.....) számú
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló
16/2005.(IX.03.) számú ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

A 16/2005.(IX.03.) számú Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) preambulum szövegrésze a következőképpen módosul:

„Délegyháza Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdés szerinti felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényre való figyelemmel és végrehajtására vonatkozóan megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja a „Bányász sor” területére készített – M=1:2000-es méretarányú – Szabályozási Tervét (T-1), valamint azok kötelező együttes alkalmazását elrendeli és a következők szerint módosítja.”

1.§

A Rendelet 8.§-a következő (5) és (6) bekezdésekkel egészül ki:

„(5) A Bányász sor területén, ha a kialakított telek telekszélessége meghaladja a 20 m-t, akkor a telken szabadonálló beépítés is engedélyezhető.

(6) A Bányász sor területén lakótelkenként egy lakóépület építhető, melyben maximum 2 db lakás kerülhet kialakításra.”

2.§

A Rendelet 55.§-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A T-1 jelű Szabályozási Terven jelölt építési tilalmi területen (Bányász sor területén lévő volt hulladéklerakó területe) a területre vonatkozó környezetvédelmi működési engedély (1569-1/2008. számon módosított 16169-4/2007. sz. KTVF határozat) alapján 2011-ig építkezni nem lehet. A tilalmi idő lejártá után a terület lakóterületként hasznosítható, a terület átmeneti hasznosítása zöldfelület.

Záró rendelkezések

3.§

(1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Délegyháza, 2008.

.....
jegyző

.....
polgármester

A rendelet kihirdetve:
2008.....

.....
jegyző

Délegyháza „Bányász sor” melletti terület Szabályozási Terve és **Délegyháza hatályos Helyi Építési Szabályzatának módosítása**

Jóváhagyandó munkarész

1. Szabályozási Terv

A tervezési terület **szabályozási tervlapjának** az M=1:2000-es méretarányú alaptérképe a Ráckevei Földhivatal M=1:2000-es méretarányú ingatlan-nyilvántartási térképének felhasználásával készült, számítógépes feldolgozásban. A Szabályozási Tervet az OTÉK előírásainak megfelelően dolgoztuk ki.

A hatályos Településszerkezeti Terv⁵ szerint a terület kertvárosias lakóterületi, terület-felhasználási besorolást kapott.

A tervezési terület belterület. A terület belterületbe vonása az elmúlt években a hatályos Településszerkezeti Tervben foglaltak figyelembe vételével történt.

A tervezendő terület (gazdaságos) feltárása a terület tengelyében kialakított 12 m széles kiszolgáló úttal történt, mely a meglévő közterületekhez a terület szélén kialakított 12 m széles utcákkal kapcsolódik.

A fentieket figyelembe véve a Szabályozási Terv szerint a Zöldrét utca ezen szakasza megszüntetendő.

A Szabályozási Terv készítésekor a közlekedés tervezési előírásokat betartottuk. Ennek értelmében a tervezett ingatlanok közötti kapcsolatai 12,0 m szabályozási szélességű közutakkal kerültek tervezésre.

A szabályozás szerint a kialakított telektömbök (a hatályos HÉSZ szerint Lke-1) **beépítésre szánt területként**, a közutak (KÖu) **beépítésre nem szánt területként** kerültek szabályozásra.

A tervezett lakóterületek az OTÉK kertvárosias lakóterületi építési övezetére előírt és a hatályos Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ 5-8. §) foglaltaknak megfelelően kerültek kialakításra.

A javasolt új telekosztásoknál a Szabályozási Terven az építési hely határvonalai kerültek ábrázolásra a hatályos Helyi Építési Szabályzatban foglaltaknak megfelelően.

A tervezési terület ÉNy-i sarkában elhelyezkedő, a volt hulladéklerakó által érintett cca. 2000 m² nagyságú terület átmenetileg zöldfelületként kerül hasznosításra, mivel a környezetvédelmi működési engedélyben (KTVF: 16169-4/2007. sz. határozat) foglaltak szerint területén 2011-ig építkezni nem lehet.

Rajzi melléklet

T-1. Szabályozási Terv M=1:2000

⁵ A Településszerkezeti Tervet elfogadó önkormányzati képviselő-testületi határozat száma: 208/2005. (IX.01.) Ök. hat.

DÉLEGYHÁZA

"Bányász sor" melletti terület
Településrendezési terve
ÖSSZEFoglaló vizsgálat



TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR

TERÜLETFELHASZNÁLÁS, TÁJHASZNÁLAT

HASZNÁLATON KÍVÜLI, BEÉPÍTETLEN TERÜLET

SZILÁRD BURKOLAT NÉLKÜLI KÖZÚT

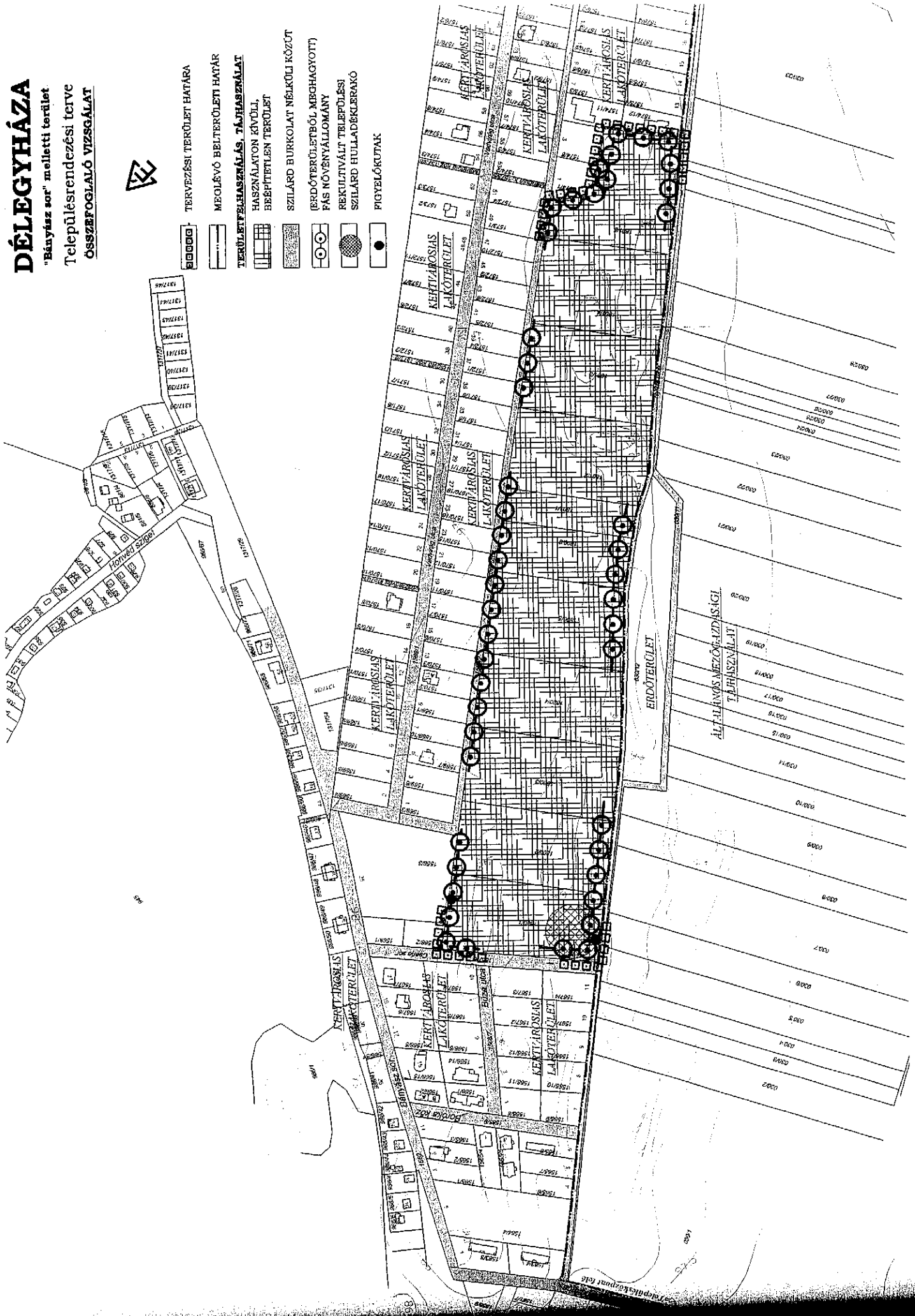
(ERDŐTERÜLETBŐL MEGHAGYOTT)

PÁR NÖVÉNÁLLOMÁNY

REKULTIVÁLT TELEPÜLÉSI

SZILÁRD HULLADÉKLERAKÓ

FIGYELŐKUTAK









DÉLEGYHÁZA

"Bányász sor" melletti terület

Településrendezési terve

SZABÁLYOZÁSI TERV

ENERGIAELLÁTÁS

-  Meglévő középnyomású gázvezeték
-  Tervezett középnyomású gázvezeték
-  Meglévő 20kV-os légvezeték
-  Meglévő 2000, 4 kV-os
transzformátor állomás
-  Meglévő telefon kábel
-  Tervezett telefon kábel

