Pécsely Község Polgármestere
8245 Pécsely, Vásártér u. 148/a.
Tel/fax:87/445-017

Szám: 201/243 – 2 /2022.

Előterjesztő: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Előkészítő: Kéri Katalin települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS 1. NAPIREND

A Képviselő-testület 2022. április 29-i ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök felülvizsgálatára utólag beérkezett lakossági kérelmek megtárgyalása
Melléklet: ---

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2019. október 3-án tartott testületi ülésen került sor a településrendezési eszközök felülvizsgálatához érkezett lakossági kérelmek megtárgyalására.

Az azóta eltelt időszakban, és a véleményezési szakaszt követő lakossági fórumot követően beérkeztek még kérelmek, amelynek lényegét a települési főépítész az alábbiak szerint összefoglalta. Ezek a kérelmek egyedi lakossági érdekeket megfogalmazó, a helyi építési szabályzat előírásaitól eltérő kérelmek, amelyeket a települési főépítész megvizsgált, hogy a magasabb szintű jogszabályokkal nem ellentétes-e. Az előterjesztés melléklete szerinti változtatási kérelmek a jogszabályi előírásokkal nem ellentétes. A településrendezési eszközök módosításának azonban költségei vannak, amelyeket – tekintettel arra, hogy a módosítás egyedi érdekeket szolgál – a kérelmet benyújtónak kell megfizetni. A módosítási kérelem elfogadásáról, és a módosítás költségének összegéről a testület dönt, majd a döntés alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel településrendezési szerződést kell kötni a kérelmezővel.

Amennyiben a testület támogatja a kérelem, észrevétel befogadását, úgy lehetőség van még azokat a végső véleményezés anyagába beemelni.

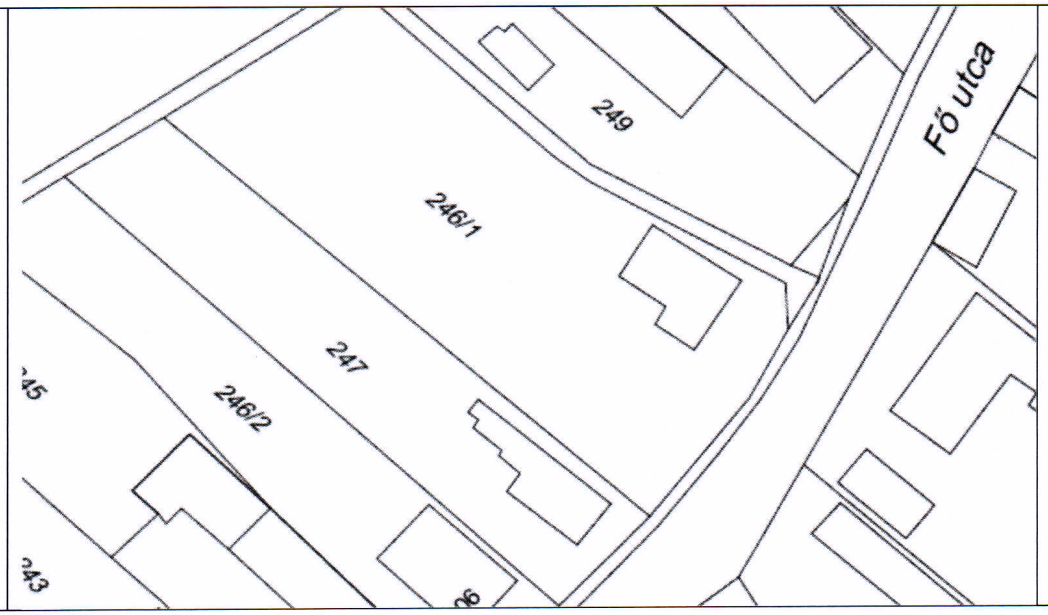
Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a napirendet vitassa meg, és döntsön a napirenddel kapcsolatban az alábbi határozati javaslat szerint:

Pécsely, 2022. április 25.



Burgyánné Czibik Éva
polgármester

Települési főépítész összefoglalója a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos kérelemről:

1.	Kálmán József (Arias borászat) kérelme: –a 246/1 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi Lf-2 övezetből K-bmü (Különleges – borászati üzem) övezetbe sorolása		A Balogh pincészet belterületi ingatlanának átsorolásához hasonlóan az övezeti átsorolás megvalósítható, a kérelem támogatását javaslom. Településrendezési szerződés megkötésével, az új rendezési terv készítésének hozzájárulásához 317 500.- Ft megfizetését javaslom.

HATÁROZATI JAVASLAT 1.

.../2022.(IV. 29.) képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Településrendezési eszközök felülvizsgálatára utólag beérkezett lakossági kérelem megtárgyalása”** című napirendet és a következő döntést hozta:

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Kálmán József (Arias Borászat) 8245 Pécsely, Fő utca 108. kérelmét, egyben jóváhagyja, hogy az Önkormányzat *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló* 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján településrendezési szerződést kössön Kálmán József tulajdonossal a Pécsely 246/1 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos kérelemére vonatkozóan az alábbiak szerint:

1.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a tulajdonos kérelme alapján a településrendezési eszközök felülvizsgálati anyagában szerepelteti a kérelmet a Pécsely 246/1 hrsz.-ra vonatkozóan. A módosítás tárgya a Pécsely 246/1 hrsz.-ú ingatlan Lf övezetből történő átsorolását K-Bmü (különleges borászati üzem) övezetbe a törvényi előírások adta lehetőségeknek megfelelően.

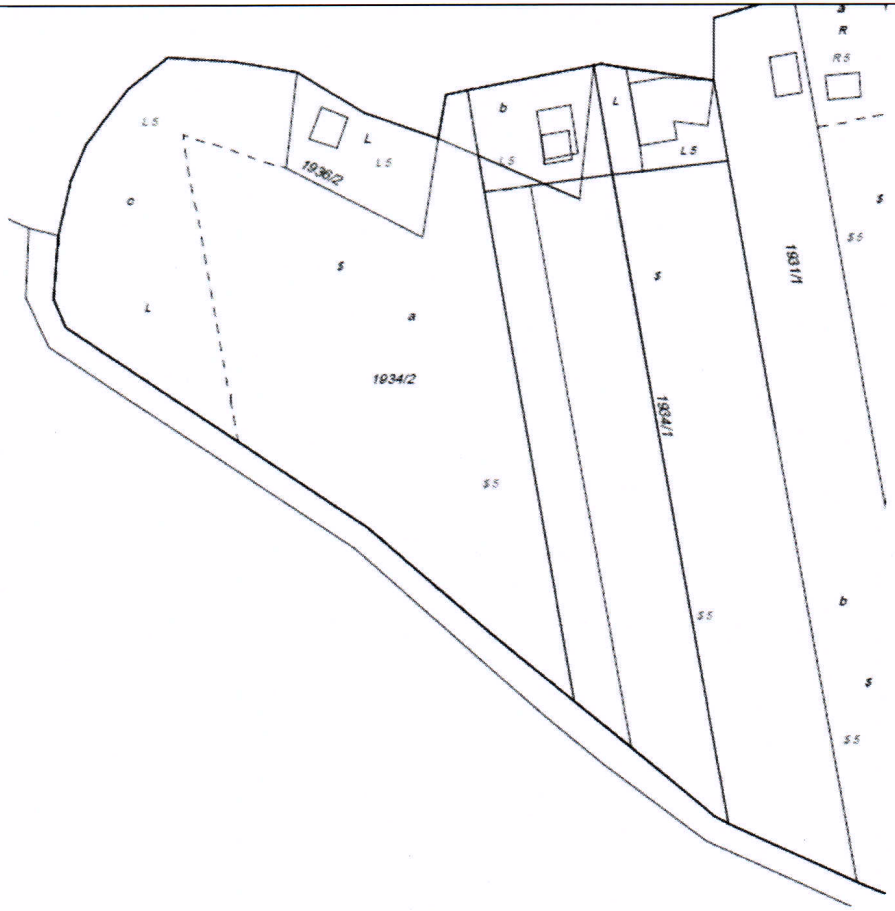
2.) A képviselő-testület az 1.) pontban leírt módosítást abban az esetben vezeti át a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően Pécsely településrendezési eszközeiben, amennyiben a tulajdonos vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosításának finanszírozására a megkötendő településrendezési szerződésben rögzített 317 500.- Ft, azaz háromszáztizenhétezer-ötszáz forint összeget megfizeti az alábbi megosztásban:

a) az első részlet 158 750.- Ft, azaz százötvennyolcezer-hétszázötven forint összeget a településrendezési szerződés aláírását követően 8 napon belül.

b) a második részlet 158 750.- Ft, azaz százötvennyolcezer-hétszázötven forint összeget a rendezési terv felülvizsgálati eljárásában az állami főépítészi záróvélemény kiadását követő 8 napon belül.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Kéri Katalin települési főépítész
Határidő: értelem szerint

2.	Kálmán József (Arias borászat) kérelme: – a 1934/1; 1934/2, 1936/2 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi Mk 1 övezetből Különleges – beépítésre nem szánt borászati üzem - övezetbe sorolása		A borászat külterületi ingatlanait kéri a tulajdonos egyedi övezetbe sorolni, ahol a meglévő tevékenységüknek megfelelően tudják az épületeket bővíteni átalakítani. Mivel a jelenlegi állapot szerint a területek ún. magterületi övezetébe esnek, a kérelmet szerepeltetni abban az esetben tudjuk, ha a területről a Nemzeti Park jóváhagyásával a magterület törlésre kerül. A kérelem támogatását javaslom. A településrendezési szerződés megkötésével, az új rendezési terv készítésének hozzájárulásához 635.000.- Ft megfizetését javaslom

HATÁROZATI JAVASLAT 2.

.../2022.(IV. 29.) képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Településrendezési eszközök felülvizsgálatára utólag beérkezett lakossági kérelem megtárgyalása”** című napirendet és a következő döntést hozta:

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Kálmán József (Arias Borászat) 8245 Pécsely, Fő utca 108. kérelmét, egyben jóváhagyja, hogy az Önkormányzat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján településrendezési szerződést kössön Kálmán József tulajdonossal a Pécsely 1934/1; 1934/2 és az 1936/2 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos kérelemére vonatkozóan az alábbiak szerint:

1.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a tulajdonos kérelme alapján a településrendezési eszközök felülvizsgálati anyagában szerepelteti a kérelmet a Pécsely 1934/1; 1934/2 és az 1936/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan. A módosítás tárgya: Pécsely 1934/1; 1934/2 és az 1936/2 hrsz.-ú ingatlanok Mk 1 övezetből történő átsorolását „különleges, beépítésre nem szánt borászati üzem” övezet biztosításával a törvények és előírások adta lehetőségeknek megfelelően.

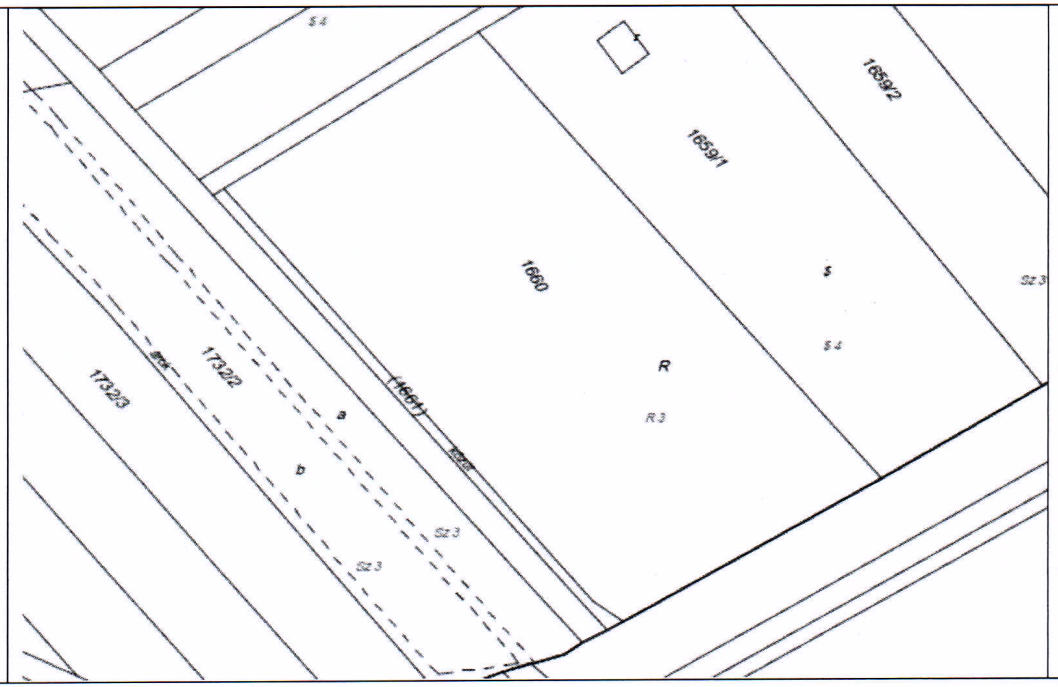
2.) A képviselő-testület az 1.) pontban leírt módosítást abban az esetben vezeti át a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően Pécsely településrendezési eszközeiben, amennyiben a tulajdonos vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosításának finanszírozására, a megkötendő településrendezési szerződésben rögzített 635 000.- Ft, azaz hatszázharmincötezer forint összeget megfizeti az alábbi megosztásban:

a) az első részlet 317 500.- Ft, azaz háromszáztizenhétezer-ötszáz forint összeget a településrendezési szerződés aláírását követően 8 napon belül.

b) a második részlet 317 500.- Ft, azaz háromszáztizenhétezer-ötszáz forint összeget a rendezési terv felülvizsgálati eljárásában az állami főépítészi záróvélemény kiadását követő 8 napon belül.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Kéri Katalin települési főépítész
Határidő: értelem szerint

3.	Keller Jánosné (Balatonudvari, Fűzfa u. 14.) kérelme: – a 1660 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi Ev övezetből Mk övezetbe sorolása		A kérelmet korábban a képviselő testület 89/2019. (X. 3). számú határozatával tárgyalta. A határozat szerint a területmérleg ismeretében a kérést újra tárgyalja. Mivel a terület átsorolása lehetséges, így új határozatot kell hozni. A kérelem támogatását javaslom. Településrendezési szerződés megkötésével, az új rendezési terv készítésének hozzájárulásához 381.000.- Ft megfizetését javaslom

HATÁROZATI JAVASLAT 3.

.../2022.(IV. 29.) képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Településrendezési eszközök felülvizsgálatára utólag beérkezett lakossági kérelem megtárgyalása”** című napirendet és a következő döntést hozta:

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Keller Jánosné (Balatonudvari, Fűzfa u. 14.) kérelmét, egyben jóváhagyja, hogy az Önkormányzat *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló* 1997.évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján településrendezési szerződést kössön Keller Jánosné tulajdonossal a Pécsely 1660 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos kérelemére vonatkozóan az alábbiak szerint:

1.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a tulajdonos kérelme alapján a településrendezési eszközök felülvizsgálati anyagában szerepelteti a kérelmet a 1660 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan. A módosítás tárgya a Pécsely 1660 hrsz.-ú ingatlan Ev övezetből történő átsorolását Mk övezetbe a törvények és előírások adta lehetőségeknek megfelelően.

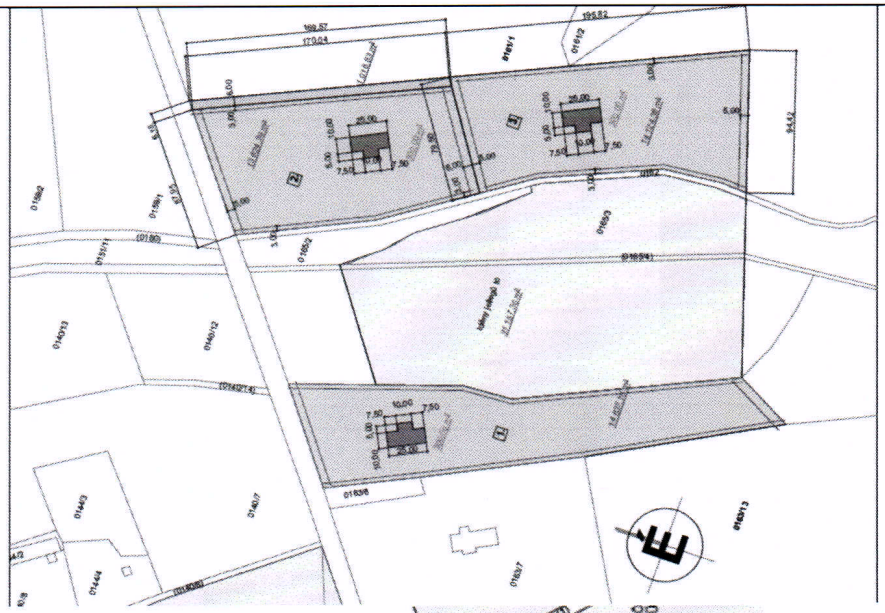
2.) A képviselő-testület az 1.) pontban leírt módosítást abban az esetben vezeti át a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően Pécsely településrendezési eszközeiben, amennyiben a tulajdonos vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosításának finanszírozására a megkötendő településrendezési szerződésben rögzített 381 000.- Ft, azaz háromszáznyolcvanegyezer forint összeget megfizeti az alábbi megosztásban:

a) első részletet 190 500.- Ft, azaz százkilencvenezer-ötszáz forint összeget a településrendezési szerződés aláírását követően 8 napon belül.

b) második részletet 190 500.-Ft, azaz százkilencvenezer-ötszáz forint összeget a rendezési terv felülvizsgálati eljárásában az állami főépítészi záróvélemény kiadását követő 8 napon belül.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Kéri Katalin települési főépítész
Határidő: értelem szerint

4.	Molnár Ferenc és Molnárné dr. Papp Judit (Pécsely, Klára-puszta) kérelme: - a Klára-pusztával határos területek övezeti átminősítése a benyújtott beépítési tanulmányterv alapján	 **KORÁBBI TELKEK TERÜLETE:** **0138hrsz 35 426 m2** **0141/1 hrsz 25 088 m2** **KIALAKÍTOTT TELKEK TERÜLETE:** **1.telek 14 638 m2** **2.telek 13 624 m2** **3.telek 14 124 m2** **TERVEZETT BEÉPÍTÉS:** **telkenként 300m2** **BEÉPÍTETTSÉG:** **1. telek 300/14638=0,02 azaz 2%** **2. telek 300/13 624=0,02 azaz 2%** **3.telek 300/14124=0,02 azaz 2%** **de szeretnénk mindenhol a 3%-ot melléképületekkel együtt.** **zöldfelületi mutató: 80%** **főépületek épületmagassága tervezetten 5,0 m** **(nedves területen, lábazat miatt)**	A kérelmet korábban a képviselő testület 82/2019.(X. 3.) határozatával meg tárgyalta. A határozat szerint a beépítési tanulmányterv ismeretében a kérést újra tárgyalja. Mivel a beépítési tanulmánytervet már korábban megkapta, és a terület tervezett átsorolása lehetséges, így új határozatot kell hozni. A kérelem támogatását javaslom. Településrendezési szerződés megkötésével az új rendezési terv készítésének hozzájárulásához 1.270.000.- Ft megfizetését javaslom.

HATÁROZATI JAVASLAT 4.

.../2022.(IV. 29.) képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Településrendezési eszközök felülvizsgálatára utólag beérkezett lakossági kérelem megtárgyalása”** című napirendet és a következő döntést hozta:

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Molnár Ferenc (Pécsely Klára-puszta) kérelmét, egyben jóváhagyja, hogy az Önkormányzat *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló* 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján településrendezési szerződést kössön Molnár Ferenc tulajdonossal a Pécsely 0163/13, 0165/2, 0165/3 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos kérelemére vonatkozóan az alábbiak szerint:

1.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a tulajdonos kérelme alapján a településrendezési eszközök felülvizsgálati anyagában szerepelteti a kérelmet a 0163/13, 0165/2, 0165/3 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan. A módosítás tárgya a Pécsely 0163/13, 0165/2, 0165/3 hrsz.-ú ingatlanok Ma 2 övezetből történő átsorolását Kb-rek2 övezet biztosításával a törvények és előírások adta lehetőségeknek megfelelően.

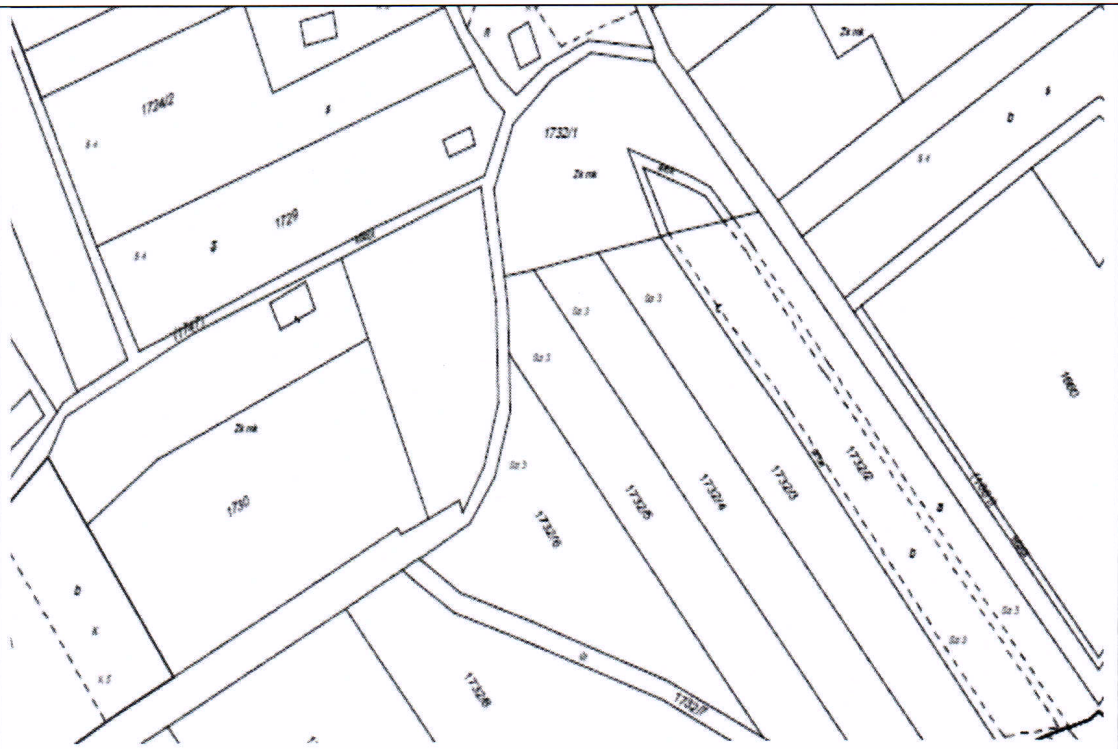
2.) A képviselő-testület az 1.) pontban leírt módosítást abban az esetben vezeti át a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően Pécsely településrendezési eszközeiben, amennyiben a tulajdonos vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosításának finanszírozására a megkötendő településrendezési szerződésben rögzített 1 270 000.- Ft, azaz egymillió-kettőszázhetvenezer forint összeget megfizeti, az alábbi megosztásban:

a) első részlet 635 000.- Ft, azaz hatszázharmincötezer forint összeget a településrendezési szerződés aláírását követően 8 napon belül.

b) második részlet 635 000.- Ft, azaz hatszázharmincötezer forint összeget a rendezési terv felülvizsgálati eljárásában az állami főépítészi záróvélemény kiadását követő 8 napon belül.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Kéri Katalin települési főépítész
Határidő: értelem szerint

5.	Hajdú Anikó (Pécsely, Szőlőhegy dűlő 1730 hrsz.) - az 1747 hrsz.-ú önkormányzati út megszűntetését kéri, ingatlanainak összevonása érdekében, cserébe az ingatlanából területet ad át közlekedési célra		A kérelem támogatását javaslom. Településrendezési szerződés megkötésével, az új rendezési terv készítésének hozzájárulásához 127 000.- Ft megfizetését javaslom.

HATÁROZATI JAVASLAT 5.

.../2022.(IV. 29.) képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Településrendezési eszközök felülvizsgálatára utólag beérkezett lakossági kérelem megtárgyalása”** című napirendet és a következő döntést hozta:

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Hajdú Anikó (Pécsely, Szőlőhegy-dűlő 1730 hrsz.) kérelmét, egyben jóváhagyja, hogy az Önkormányzat *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló* 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján településrendezési szerződést kössön Hajdú Anikó tulajdonossal a Pécsely 1747 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos kérelemére vonatkozóan az alábbiak szerint:

1.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a tulajdonos kérelme alapján a településrendezési eszközök felülvizsgálati anyagában szerepelteti a kérelmet a Pécsely 1747 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan. A módosítás tárgya a Pécsely 1747 hrsz.-ú ingatlan közlekedési területből történő kivétele a környező ingatlanok összevonhatóságának érdekében a törvények és előírások adta lehetőségeknek megfelelően. A tulajdonos az útszakasz nagyságának megfelelő területet köteles átadni saját ingatlanából a kialakítandó közlekedési terület céljára.

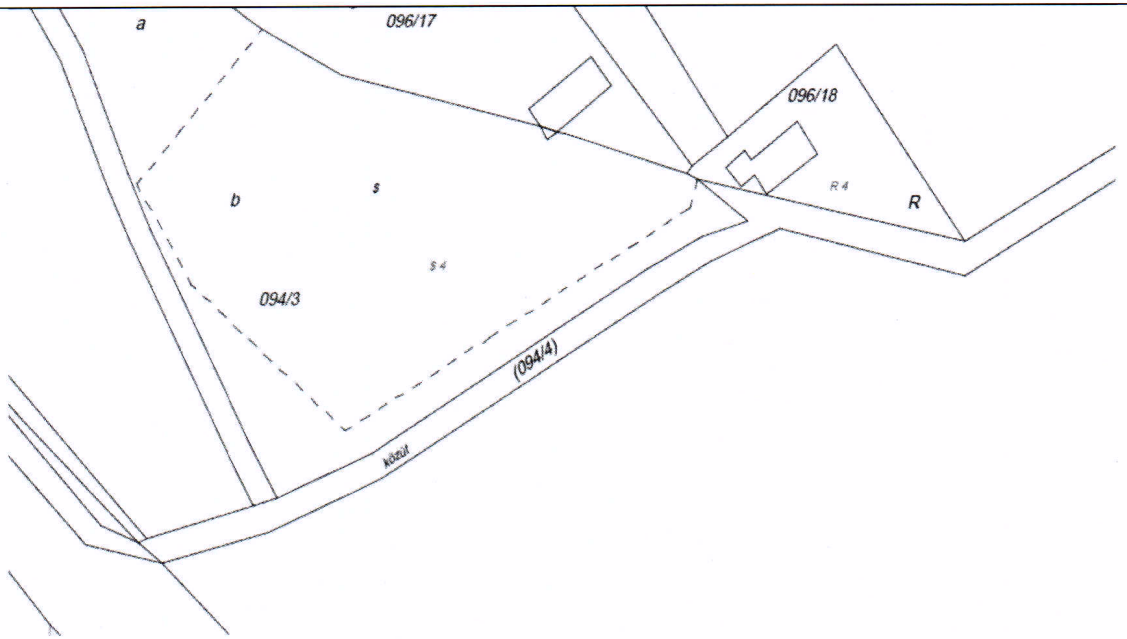
2.) A képviselő-testület az 1.) pontban leírt módosítást abban az esetben vezeti át a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően Pécsely településrendezési eszközeiben, amennyiben a tulajdonos vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosításának finanszírozására a megkötendő településrendezési szerződésben rögzített 127 000.- Ft, azaz százhuszonhétezer forint összeget megfizeti az alábbi megosztásban:

a) első részlet 63 500.-Ft, azaz hatvanháromezer-ötszáz forint összeget a településrendezési szerződés aláírását követően 8 napon belül.

b) második részlet 63 500.- Ft, azaz hatvanháromezer-ötszáz forint összeget a rendezési terv felülvizsgálati eljárásában az állami főépítészi záróvélemény kiadását követő 8 napon belül.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Kéri Katalin települési főépítész
Határidő: értelem szerint

6.	Bíró Ferenc (Solymár, 0113/43 hrsz.) - a 094/4 hrsz.-ú önkormányzati út megszűntetését kéri, ingatlanainak összevonása érdekében, cserébe az ingatlanából területet ad át közlekedési célra		A kérelem támogatását javaslom. Településrendezési szerződés megkötésével, az új rendezési terv készítésének hozzájárulásához 127 000.- Ft megfizetését javaslom

HATÁROZATI JAVASLAT 6.

.../2022.(IV. 29.) képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Településrendezési eszközök felülvizsgálatára utólag beérkezett lakossági kérelem megtárgyalása”** című napirendet és a következő döntést hozta:

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Bíró Ferenc (Solymár, 1113/43 hrsz.) kérelmét, egyben jóváhagyja, hogy az Önkormányzat *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló* 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján településrendezési szerződést kössön Bíró Ferenc tulajdonossal a Pécsely 094/4 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos kérelemére vonatkozóan az alábbiak szerint:

1.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a tulajdonos kérelme alapján a településrendezési eszközök felülvizsgálati anyagában szerepelteti a kérelmet a 094/4 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan. A módosítás tárgya a Pécsely 094/4 hrsz.-ú ingatlan közlekedési területből történő kivétele, a környező ingatlanok összevonhatóságának érdekében a törvények és előírások adta lehetőségeknek megfelelően. A tulajdonos az útszakasz nagyságának megfelelő területet köteles átadni saját ingatlanából a kialakítandó közlekedési terület céljára.

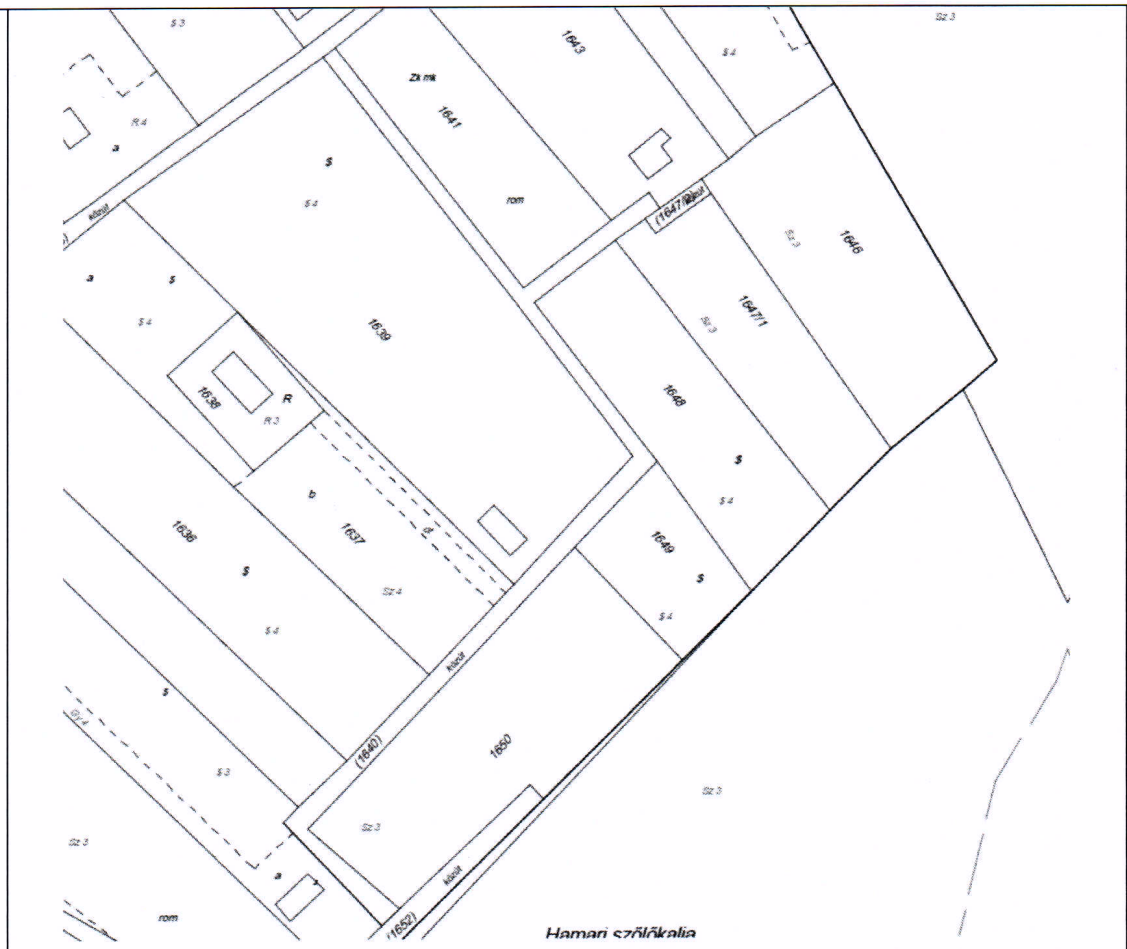
2.) A képviselő-testület az 1.) pontban leírt módosítást abban az esetben vezeti át a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően Pécsely településrendezési eszközeiben, amennyiben a tulajdonos vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosításának finanszírozására a megkötendő településrendezési szerződésben rögzített 127 000.-Ft, azaz százhuszonhétezer forint összeget megfizeti az alábbi megosztásban:

a) első részlet 63 500.-Ft, azaz hatvanháromezer-ötszáz forint összeget a településrendezési szerződés aláírását követően 8 napon belül.

b) második részlet 63 500.- Ft, azaz hatvanháromezer-ötszáz forint összeget a rendezési terv felülvizsgálati eljárásában az állami főépítészi záróvélemény kiadását követő 8 napon belül.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Kéri Katalin települési főépítész
Határidő: értelem szerint

7.	Farkas Zsuzsa (Érd, Darukezelő u.28.) - a 1640 hrsz.-ú önkormányzati út megszűntetését kéri, ingatlanainak összevonása érdekében, cserébe az ingatlanából területet ad át közlekedési célra		A kérelem támogatását javaslom. Településrendezési szerződés megkötésével, az új rendezési terv készítésének hozzájárulásához 127 000.- Ft megfizetését javaslom

HATÁROZATI JAVASLAT 7.

.../2022.(IV. 29.) képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Településrendezési eszközök felülvizsgálatára utólag beérkezett lakossági kérelem megtárgyalása”** című napirendet és a következő döntést hozta:

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Farkas Zsuzsa (Érd, Darukezelő u. 28.) kérelmét, egyben jóváhagyja, hogy az Önkormányzat *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló* 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján településrendezési szerződést kössön Farkas Zsuzsa tulajdonossal a Pécsely 1640 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos kérelemére vonatkozóan az alábbiak szerint:

1.) Az Önkormányzat vállalja, hogy a tulajdonos kérelme alapján a településrendezési eszközök felülvizsgálati anyagában szerepelteti a kérelmet a Pécsely 1640 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan. A módosítás tárgya a Pécsely 1640 hrsz.-ú ingatlan közlekedési területből történő kivétele, a környező ingatlanok összevonhatóságának érdekében a törvények és előírások adta lehetőségeknek megfelelően. A tulajdonos az útszakasz nagyságának megfelelő területet köteles átadni saját ingatlanából a kialakítandó közlekedési terület céljára.

2.) A képviselő-testület az 1.) pontban leírt módosítást abban az esetben vezeti át a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően Pécsely településrendezési eszközeiben, amennyiben a tulajdonos vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosításának finanszírozására a megkötendő településrendezési szerződésben rögzített 127 000.-Ft, azaz százhuszonhétezer forint összeget megfizeti az alábbi megosztásban:

a) első részlet 63 500.-Ft, azaz hatvanháromezer-ötszáz forint összeget a településrendezési szerződés aláírását követően 8 napon belül.

b) második részlet 63 500.-Ft, azaz hatvanháromezer-ötszáz forint összeget a rendezési terv felülvizsgálati eljárásában az állami főépítészi záróvélemény kiadását követő 8 napon belül.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Kéri Katalin települési főépítész
Határidő: értelem szerint