

**Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
56/2021. (IV.7.) határozata**


**a helyi építési szabályzat módosítására irányuló eljárás elindításáról a 114/2 hrsz. telek területéből történő közút kialakítása és a 114/3 hrsz.-ú ingatlan megosztása érdekében, valamint ezzel összefüggésben településrendezési szerződés megkötéséről**

Etyek Nagyközség Polgármestereként figyelemmel

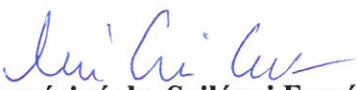
- a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendeletre;
  - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésére, valamint
  - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§-ára
- 1) az Etyek 114/2 és 114/3 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok területére készített tanulmánytervet befogadom, támogatom az abban szereplő közút kialakítására irányuló célt. A telepítési tanulmányterv jelen határozat 1. melléklete.
  - 2) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-ában foglaltak szerint településrendezési szerződést kötök a 114/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosával, azaz a Cél Megvalósítójával (finanszírozóval) a 114/3 helyrajzi számú ingatlan lakóterületi fejlesztése érdekében szükséges közút kialakítása érdekében. A településrendezési szerződés a határozat 2. melléklete.
  - 3) a szerződés 3.1.1. pontjában foglalt kötelezettség teljesítését követően 8 napon belül tervezési szerződést kötök a településrendezési tervek módosítására, mely a településrendezési szerződésben foglalt rendezési célokat tartalmazza.
  - 4) a tervezési szerződés megkötését követően elindítom, majd lefolytatom Etyek Nagyközség településrendezési terveinek módosítását. Az ehhez szükséges önkormányzati döntésekhez a településrendezési tervek módosításának dokumentumait a Képviselő-testület elé terjesztem a partnerségi egyeztetés lezárására, majd az állami főépítési vélemény kézhezvételét követően elfogadásra.

**Felelős:** polgármester, jegyző

**Határidő:** folyamatos

  
**Zólyomi Tamás**  
polgármester



  
**Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet**  
jegyző

## INDOKOLÁS

**a helyi építési szabályzat módosítására irányuló eljárás elindításáról a 114/2 hrsz. telek területéből történő közút kialakítása és a 114/3 hrsz.-ú ingatlan megosztása érdekében, valamint ezzel összefüggésben településrendezési szerződés megkötéséről szóló 56/2021.(IV.7.) határozathoz**

Etyek Nagyközség hatályos helyi építési szabályzata (HÉSZ) az Etyek település helyi építési szabályzatáról szóló 12/2019. (VII.2.) önkormányzati rendelete, melynek 1. melléklete Etyek szabályozási terve.

A Deák Ferenc utca és a Kecsegyödör utca által határolt területen található a 114/2 és 114/3 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok területe a szabályozási terven Lf-1 jelű általános falusias lakó építési övezetbe tartozik.

A 114/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, a fejlesztési cél megvalósítójaként (továbbiakban: Cél Megvalósítója) kérelmet és telepítési tanulmánytervet nyújtott be az Önkormányzatnak a 114/2 hrsz. telek megosztásával kialakítható 30 m hosszúságú közút érdekében, mely megvalósítása lehetővé tenné a 114/3 hrsz.-ú lakóingatlan két egyenlő területre történő megosztását a HÉSZ vonatkozó előírásainak betartásával. A Cél Megvalósítója a 114/3 hrsz.-ú lakóingatlan jelenleg beépítetlen részén külön telken a HÉSZ és Etyek településképvédelméről szóló 2/2019. (II.15.) önkormányzati rendelet (TKR) előírásainak, valamint Etyek településarculati kézikönyvének (TAK) iránymutatásának megfelelő lakóház építését tervezi.

A két ingatlan a 201/2019. (VII. 2.) határozattal elfogadott településszerkezeti tervlapon falusias lakóterület területfelhasználással szerepel, amely nem módosul.

A közút kialakítása érdekében módosítani szükséges a helyi építési szabályzatot, melynek 1. melléklete a szabályozási terv. Az út szabályozási szélessége a szabályozási tervben lesz meghatározva. Az út céljára kialakítandó telek jelenleg is útként funkcionál, közművek (csatorna és gáz) is haladnak itt, az ingatlant az Önkormányzat a Fejlesztési terület megközelítését szolgáló közúttá kívánja átminősíteni.

A Cél Megvalósítója kész az Önkormányzattal településrendezési szerződést kötni, melyben vállalja, hogy általános településfejlesztési támogatásként a cél megvalósításának előfeltételeként a helyi építési szabályzat módosításának költségeit, valamint a cél megvalósításának következményeit - a fejlesztés következtében szükségessé váló, és az Önkormányzatot terhelő infrastruktúra-fejlesztéseket - finanszírozza összesen 1.900.000 Ft összegben.

A 114/3 telek megoszthatósága érdekében elengedhetetlen a jelenleg is útként használt terület szabályozása, valamint közútként való nyilvántartása. Cél Megvalósítója vállalja, hogy ezt az ingatlanrészt a településrendezési szerződés keretében térítésmentesen átadja Etyek Nagyközség Önkormányzatának. A Cél Megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztési terület megközelítését szolgáló út kiépítését, esetlegesen szükséges közműáthelyezés költségét is vállalja.


A helyi építési szabályzat módosítása – mivel a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, sem zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése - a településfejlesztési

koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Eljr.) 32.§ (1) bekezdés b) pontja, és (4) bekezdése szerint egyszerűsített eljárással kerül lefolytatásra a 41. § szerinti renddel.

Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az Eljr., a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a települési arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítéséhez, módosításához a lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel történő egyeztetés részletes szabályairól szóló 22/2017. (XI.17.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint, valamint előreláthatóan a veszélyhelyzet ideje alatt az egyes településfejlesztési, településrendezési, településképi, építésügyi és örökségvédelmi, valamint közigazgatási hatósági eljárási szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 143/2020. (IV. 22.) Korm. rendelet 3.§-ban foglaltak szerint a személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően elektronikus úton folytatja le.

A partnerségi egyeztetés lezárását követően a polgármester a dokumentumokat megküldi az állami főépítésznek, és megkéri az Eljr. 42. § szerint a záró szakmai véleményt. A záró szakmai vélemény birtokában módosítható a helyi építési szabályzat. A módosítás az Eljr. 43.§ (1) bekezdés b) pontja alapján leghamarabb az elfogadást követő 15. napon léphet hatályba.

Tekintettel a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendeletre, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazásra meghoztam az 56/2021. (IV.7.) határozatot.

  
**Zólyomi Tamás**  
polgármester

# Telepítési tanulmányterv

114\_3 hrsz.-ú telek megosztása, közút kialakítása a 114\_2 hrsz.-ú telek megosztásával.

-  Tervezett új közút területe
-  Telek megosztása, telekhatár
-  Tervezett új lakóépület
-  Építési hely határa



## Településrendezési szerződés

amely létrejött egyrészről

**Etyek Nagyközség Önkormányzata** (székhely: 2091 Etyek, Körpince köz 4. sz. adószám: 15727062-2-07; bankszámlaszám: 12001008-00138460-00100003, képviseli: Zólyomi Tamás polgármester) a továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről

**Tokai Béla**, a továbbiakban: **Cél Megvalósítója**

a felek együttes említése esetén **Szerződő Felek**

között Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében eljáró Polgármester 56/2021. (IV.7.) számú határozatában foglalt felhatalmazás alapján, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel.

### Előzmények

Cél Megvalósítója, az Etyek, Deák F. utca 43/a., 114/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonosa.

Jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok (a továbbiakban: Fejlesztési terület) az Etyek település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2019.(VII.2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szerint Lf-1 besorolású területen fekszenek. Jelenleg az 114/3 hrsz.-ú, 1565 m<sup>2</sup> nagyságú lakóingatlan egyetlen közterületi kapcsolata a Deák Ferenc utca irányában van. A Fejlesztési cél az, hogy a 114/3 hrsz.ú ingatlan a hatályos helyi építési szabályzat rendelkezéseit szem előtt tartva két egyenlő nagyságú ingatlanra megosztható legyen. Ehhez szükséges közterületi kapcsolatot biztosítani a telek beépítetlen felső területéhez, melyet a Cél Megvalósítójának tulajdonában lévő 114/2 hrsz.ú ingatlan megosztásával lehet kialakítani, az így létrejövő, mintegy 30 m hosszú telek között céljára történő átadásával. Ezáltal a 114/3 hrsz.ú telek északkeleti beépítetlen részét fel lehet tární, így beépíthető telek alakulhat ki. Cél Megvalósítója által benyújtott tanulmányterv javaslat szerint a Fejlesztési területen a tervezett cél megvalósítható lenne.

Cél Megvalósítójának fejlesztési javaslatát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdés szerint elfogadott, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. §-nak megfelelő tartalommal elkészült telepítési tanulmányterv tartalmazza.

Szerződő Felek egyetértenek abban, hogy a 114/2 hrsz.ú ingatlan megosztása, és az út kialakítása – jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező tanulmányterv szerint – támogatható cél.

## **1. A szerződés célja**

A Fejlesztési cél - a 114/2 hrsz-ú ingatlan megosztása, és önálló telek kialakítása egy 30 m hosszúságú közút létrejötte céljából, valamint a 114/3 hrsz-ú lakóingatlan két egyenlő területre történő megosztása - érdekében szükséges feladatokat, és azok elvégzését Cél Megvalósítója és az Önkormányzat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§ szerinti településrendezési szerződésben rögzítik.

## **2. A szerződés tárgya**

A szerződés céljának megvalósítása érdekében szükséges az 1. pont szerint jelzett céllal közvetlen összefüggésben álló, azon egyéb költségeknek vagy ráfordításoknak Cél Megvalósítója általi átvállalása, amelyek a Fejlesztési cél megvalósításának előfeltételei, vagy következményei, és az Önkormányzatot terhelnék, valamint az azokkal összefüggő feladatok rögzítése.

## **3. A felek jogai és kötelezettségei, teljesítési határidők**

### **3.1. Cél Megvalósítójának kötelezettségei**

#### **3.1.1.**

Cél Megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy általános településfejlesztési támogatásként a cél megvalósításának előfeltételeként a településrendezési eszközök módosításának költségeit, azaz 300.000 forintot, valamint a cél megvalósításának következményeire - a fejlesztés következtében szükségessé váló, és az Önkormányzatot terhelő infrastruktúra-fejlesztésekhez – hozzájárulva 1.600.000 forintot finanszíroz, így összesen 1.900.000 forint összeget megfizet az Önkormányzat részére az Önkormányzat Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-00138460-00100003 számú számlájára a jelen Szerződés hatálybalépését követő 5 munkanapon belül banki átutalással.

#### **3.1.2.**

Cél Megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan megosztását követő 60 napon belül, a telekmegosztásból létrejövő 30 m hosszúságú ingatlant ingyenesen az Önkormányzat tulajdonába adja. Az út szabályozási szélessége a szabályozási tervben lesz meghatározva. Az út céljára kialakítandó telek jelenleg is útként funkcionál, közművek (csatorna és gáz) is haladnak itt, az ingatlant az Önkormányzat a Fejlesztési terület megközelítését szolgáló közúttá kívánja átminősíteni.

#### **3.1.3.**

Cél Megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztési terület megközelítését szolgáló út kiépítését, esetlegesen szükséges közműáthelyezés költségét is vállalja.

### **3.2. Az Önkormányzat kötelezettségei**

#### **3.2.1.**

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy jelen Szerződés alapján a Fejlesztési területre vonatkozó településrendezési eszközök (HÉSZ) elfogadásához szükséges településrendezési eljárást a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatja, és a Polgármester az egyeztetett jóváhagyandó munkarészeket a Képviselő-testület elé terjeszti.

### **3.3. Egyéb kötelezettség vállalások**

#### **3.3.1.**

Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a fejlesztés paramétereit érintő változás, vagy az egyeztetési anyagban nem szereplő új cél merül fel, úgy annak, valamint az esetlegesen szükségessé váló további közműfejlesztési-, bővítési beruházások költségeivel kapcsolatosan Cél Megvalósítója az Önkormányzattal szemben semminemű igényt nem támaszt.

#### **3.3.2.**

Amennyiben a településrendezési tervben meghatározott feltételeknek való megfelelés ellenére az érintett ingatlan megosztására, és az út kialakításával (út és közmű-engedélyezéssel) összefüggő engedélyezési eljárások során a terv szerinti megvalósítás akadályba ütközne, vagy az Önkormányzat Képviselő-testülete a Fejlesztési cél megvalósításához szükséges településrendezési eszközök (HÉSZ) módosítására vonatkozó előterjesztést nem fogadja el, a Szerződő Felek kötelezik magukat arra, hogy együttműködnek az akadály elhárításában, szükség esetén a településrendezési szerződést közös akarattal, írásban módosítják.

#### **3.3.3.**

Amennyiben Etyek Nagyközség Képviselő-testülete a Fejlesztési cél megvalósításához szükséges településrendezési eszközök (HÉSZ) módosítására vonatkozó előterjesztést legkésőbb 2021. december 17-ig nem fogadja el, bármelyik fél felmondhatja a jelen Szerződést. A felmondás a jelen Szerződést a felmondó nyilatkozat másik fél részére történő kézbesítés időpontjával megszünteti. Ebben az esetben az Önkormányzat 1.600.000 forintot a Cél Megvalósítójának visszafizet.

### **4. Egyéb rendelkezések**

#### **4.1.**

A szerződés rendelkezései érvényesek Szerződő Felek mindenkori jogutódaira is, melyért Cél Megvalósítója szavatosságot vállal.

#### **4.2.**

Amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. Szerződő Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

#### **4.3.**

Amennyiben Szerződő Felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy hatáskörtől függően kikötik az Önkormányzat székhelye szerinti bíróság kizárólagos illetékességét.

#### **4.4.**

Szerződő Felek jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési

eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

**4. 5.**

Jelen településrendezési szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi:

- telepítési tanulmányterv
- 56/2021. (IV.7.) Képviselő-testületi határozat.

Jelen Szerződés a Felek mindegyike általi aláírásával lép hatályba.

Szerződő Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Etyek, 2021. április .

---

**Etyek Nagyközség Önkormányzata**  
Zólyomi Tamás polgármester

---

**Tokai Béla**  
Cél Megvalósítója

Pénzügyi ellenjegyzés  
Etyek, 2021. április \_\_.

.....  
Etyek Nagyközség Önkormányzata  
Sávai Rita pénzügyi csoportvezető



Tisztelt Vittek Krisztina!

Tokai Béla (2091, Etyek, Deák F. u. 43/a sz, 114/2 hrsz. alatti lakos) az önkormányzat hozzájárulását kértem az Etyek 114/3 hrsz ingatlan, (Deák F. u. 43) megosztására, a keletkező telek megvásárlása céljából.

A korábban beadott kérelmem ügyében telefonon folytatott megbeszélésünk alapján, további kéréssel fordulok Önhöz:

A megosztással keletkező ingatlan nem csatlakozik közterülethez.

Azonban, a jelenleg fennálló állapot szerint 114/3 és a 114/2 telek között egy közműekkel (gáz, csatorna) ellátott magánút van, melyet a helyszínen történt személyes megbeszélésünk alkalmával tapasztalhatott is. Ez az út saját tulajdonomat képezi, és a 113 hrsz.-ú ingatlanra (melynek tulajdonosa testvérem, Tokai László), biztosít bejárást. Az ingatlan megosztás létrejöttéhez erről a területről mint tulajdonos, lemondok.

Ennek az útnak hivatalos feltüntetését szeretném kérni a községrendezési terven, melyhez a szükséges módosítást kérem engedélyezni.!

Így a megvásárolni kívánt telek már egy közforgalom számára megnyitott útra csatlakozna.

Fáradozását előre is köszönöm!

Etyek, 2021. 03. 23.



Tisztelettel: Tokai Béla