

Szám: 5/6-2/2024.



.... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2024. május 30-ai soros ülésére

Tárgy:

A Keszthely 0144/6. és a 0144/7. hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása

Előterjesztő:


.....
Manninger Jenő
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:


.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....
Ónodi Szabó Lajos
főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

Törzsök Csaba Keszthely, Helikon utca 26. szám alatti lakos mint településfejlesztési cél megvalósítója és a 0144/6. és a 0144/7. hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa – *továbbiakban Beruházó* - kérvényezte a Keszthely, 0144/6. és a 0144/7. hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonását (1. és 2. számú melléklet: kérelem és belterületbe vonási vázrajz), (3. számú melléklet: térkép).

A szóban forgó ingatlanok rendelkeznek érvényben lévő szabályozási tervvel, mely elfogadható telepítési tanulmánytervnek, ami alapján kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-4 jelű) - felhasználási egységbe tartozik. (4. számú melléklet: szabályozási terv kivonat)

Keszthely Város Önkormányzata tájékoztatta a kérelmezőt arról, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § alapján Településrendezési szerződést szükséges kötni a területfejlesztés kapcsán, melyben mindkét fél kötelezettségei meghatározásra kerülnek. (5. számú melléklet: szerződéstervezet) Az eljáráshoz talajvédelmi terv készítése nem szükséges.

A településrendezési szerződés tervezete Beruházó részéről előzetesen elfogadásra került.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat
.../2024. (V.30.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A Keszthely 0144/6. és a 0144/7. hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Keszthely város hosszú távú településfejlesztési lehetőségeinek biztosítása érdekében a belterületi szabályozási terven jelölt és az előterjesztéshez mellékelte térkép szerinti, 0144/6. és a 0144/7. hrsz-ú ingatlanokat - az érintett terület ingatlantulajdonosa kezdeményezésére, a 7348 jelű út felőli oldalon található funkciókhoz (különösen virágüzlet, sírkő készítés) kapcsolódó telephelyek kialakítása céljából, a településrendezési szerződésben foglalt kötelezettségekkel - belterületbe kívánja vonni önkormányzati forrás biztosítása nélkül.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a hozott döntésről az érintetteket tájékoztassa. A képviselő-testület továbbá felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására, valamint a belterületbe vonáshoz szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: tájékoztatásra: 2024. július 7.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Ónodi Szabó Lajos főépítész)

Keszthely, 2024. május 8.

Manninger Jenő
polgármester

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére
Keszthely, Fő tér 1.

1. számú melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8101 Keszthely, Fő tér 1.		2024 JAN 10. 16
Dátum	2024 JAN 12.	
Oldal	5/6	29
Égység	Tárgy: Belterületbe vonás iránti kérelem	

Röcp
m

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Törzsök Csaba Keszthely, Helikon u. 26. szám alatti lakos, mint a keszthelyi 0144/6 és 0144/7 hrszú ingatlanok tulajdonosa, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a nevezett ingatlanok belterületbe vonását támogatni szíveskedjen.

A fenti ingatlanok Keszthely és Hévíz között találhatóak, azokat egyik oldalról a 7348 jelű út (temető melletti út), a másik oldalról a 7327 jelű út határolja. Az ingatlanok a HÉSZ szerint Gksz-4 jelű, beépítésre szánt területbe tartoznak.

Az ingatlanok egyrészt a temető felőli oldalon kialakított bejárón keresztül jelenleg is megközelíthetők, másrészt a 7327 jelű útra megtervezett és már engedélyezett kihajtóval rendelkeznek.

Az ingatlanok közművesítettek, villanyórákkal felszereltek, víz, szennyvíz hálózathoz csatlakoznak.

Kérem, hogy a fentiekre tekintettel szíveskedjenek a belterületbe vonást támogatni és a szükséges hatósági döntéseket előkészíteni.

Közreműködésüket előre is köszönöm.

Keszthely, 2024. január 10.

Tisztelettel:

Törzsök Csaba
Törzsök Csaba

(Tel.: 0620 549 1724

Email: btorzso@gmail.com)

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére

Keszthely, Fő tér 1.

Tárgy: belterületbe vonás iránti kérelem kiegészítése

Tiszteit Képviselő-testület!

Alulírott Törzsök Csaba Keszthely, Helikon u. 26. szám alatti lakos, mint a keszthelyi 0144/6 és 0144/7 hrszú ingatlanok tulajdonosa, belterületbe vonás iránti kérelmet nyújtottam be a Tisztelt Képviselő-testülethez. Kérelmemet a következő indokolással szeretném kiegészíteni.

A fenti ingatlanokat - a HÉSZ szerint Gksz-4 jelű területekre előírt szabályoknak megfelelően - olyan szolgáltatások telephelyének kialakításához kívánom alkalmassá tenni, amelyek a 7348 jelű út felőli oldalon kapcsolódnak a temető funkciójához, pl.: virágüzlet, sírkő készítő.

Az ingatlanok nagyforgalmú utak menti elhelyezkedése, mérete, a már megvalósult közmű beruházások, valamint a mindkét oldali útkapcsolat lehetővé teszik továbbá szakáruházak telepítését is. Terveim szerint az ingatlanokon olyan vállalkozások működnének, amelyek nem szezonálisak, nem csupán az idegenforgalomra építenek, hanem a település lakosainak nyújtanának egész évben elérhető szolgáltatásokat. Mindezek természetesen előnyt jelentenek az ott foglalkoztatott munkavállalóknak és az önkormányzat iparűzési adóbevételeit is növelik.

Kérem, hogy a fentiekre tekintettel szíveskedjenek a belterületbe vonást támogatni és a szükséges hatósági döntéseket előkészíteni.

Közreműködésüket előre is köszönöm.

Keszthely, 2024. február 25.

Tisztelettel:

Törzsök Csaba
Törzsök Csaba

2. oldal melléklet

GEOPART BT.

8360 Keszthely, Sági János u. 32

Tel.: 06 70/333-2352

A munkavégző neve

Keszthely

település

küiterület

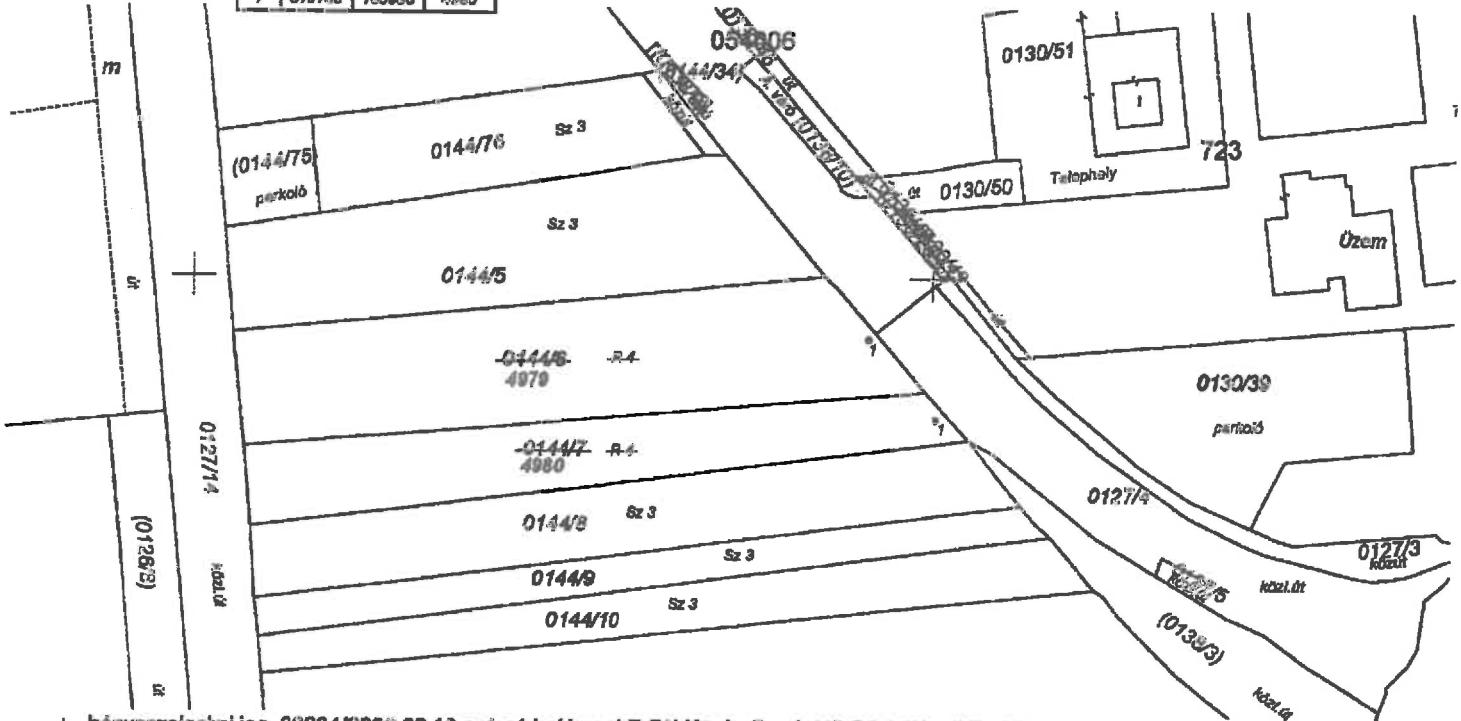
Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2/121/2024

Munkaszám: 004-01/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0144/6, 0144/7 helyrajzi számú földrészlet belterületbe vonásáról
Méretarány = 1:1000

Ünközdináriák (EOV)			
Poz.	Y	X	Hoz.
1	810801	160801	4979
1	810753	160803	4980



- + bányászati jog, 32234/2006.02.16.számú határozat E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt.8800 Nagykanizsa,Zrínyi M.u.32. 63 m2-re,
- + vezetékjog, 43237/2009.10.13.számú határozat E.ON Dél- Dunántúli Áramhálózati Zrt. 7626 Pécs, Búza tér 8/A. 1647 m2-re
- + vízvezetési szolgálmi jog, 333568/2020.06.10.számú határozat, Dunántúli RegionálisVízny. Zrt.8600 Siófok,Tanácsház u.7.236 m2-re.
- ++ bányászati jog, 32234/2006.02.16.számú határozat E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt.8800 Nagykanizsa,Zrínyi M.u.32. 44 m2-re
- ++ vezetékjog, 43237/2009.10.13.számú határozat E.ON Dél- Dunántúli Áramhálózati Zrt. 7626 Pécs, Búza tér 8/A. 420 m2-re
- ++ vízvezetési szolgálmi jog, 333567/2020.06.10.számú határozat, Dunántúli RegionálisVízny. Zrt.8600 Siófok,Tanácsház u.7.104 m2-re.

Változás előtti állapot							Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Atrészlet		Min.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Atrészlet		Min.o.	Terület		AK	szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
0144/6	-	Rét	4	-	5695	15.32	4979	-	kivett,	-	-	5695	-	+
0144/7	-	Rét	4	-	3475	9.35	4980	-	beépítetlen terület	-	-	3475	-	++
Összesen:					9170	24.67						9170		

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása, valamint a földminősítési mintaterak felüntezése helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek felüntezésre.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Keszthely,

P.H.

mezőgazdász

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Keszthely,

záradékoló

Ing.rend.min.sz.:

Készítette: Keszthely, 2024. február 2.

Pari Jánosné

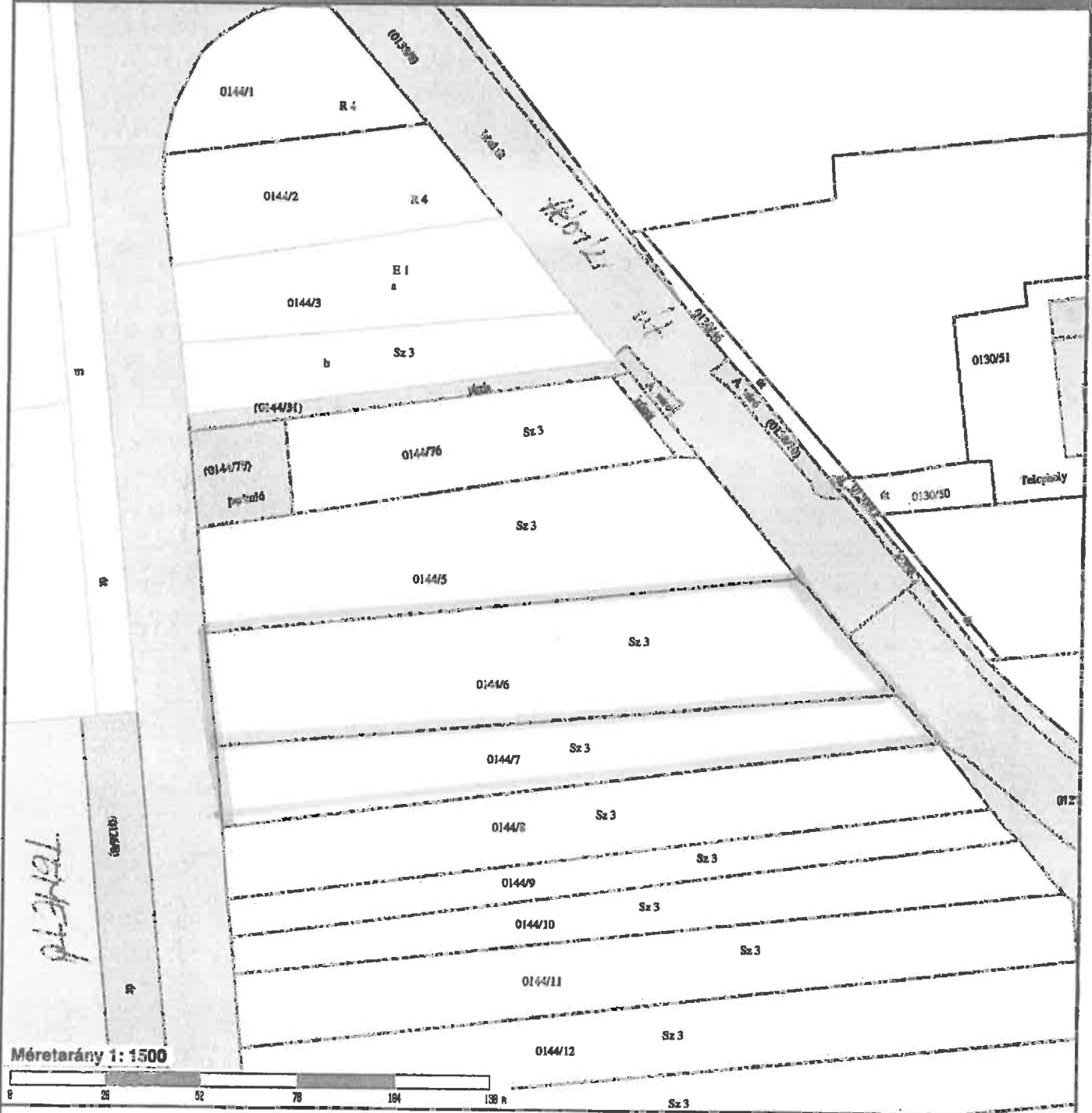
Földmérő

Földmérő ig.sz.: 10797

P.H.
(Kör. Fh.)

+ bányászati jog, 32234/2006.02.16.számú határozat E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt.8800 Nagykanizsa,Zrínyi M.u.32. 63 m2-re

p.mapper



Földmérési alaptérkép

Településhatár

Fekvéshatár

Belterület

Kültérület

Földrészlethatár

Belterületi köztérületi földrészlet (BC01)

Kültérületi köztérületi földrészlet (BC02)

Közút földrészlet (BC03)

Vasút földrészlet (BC04)

Dőlőút földrészlet (BC05)

Közút földrészlet (BC06)

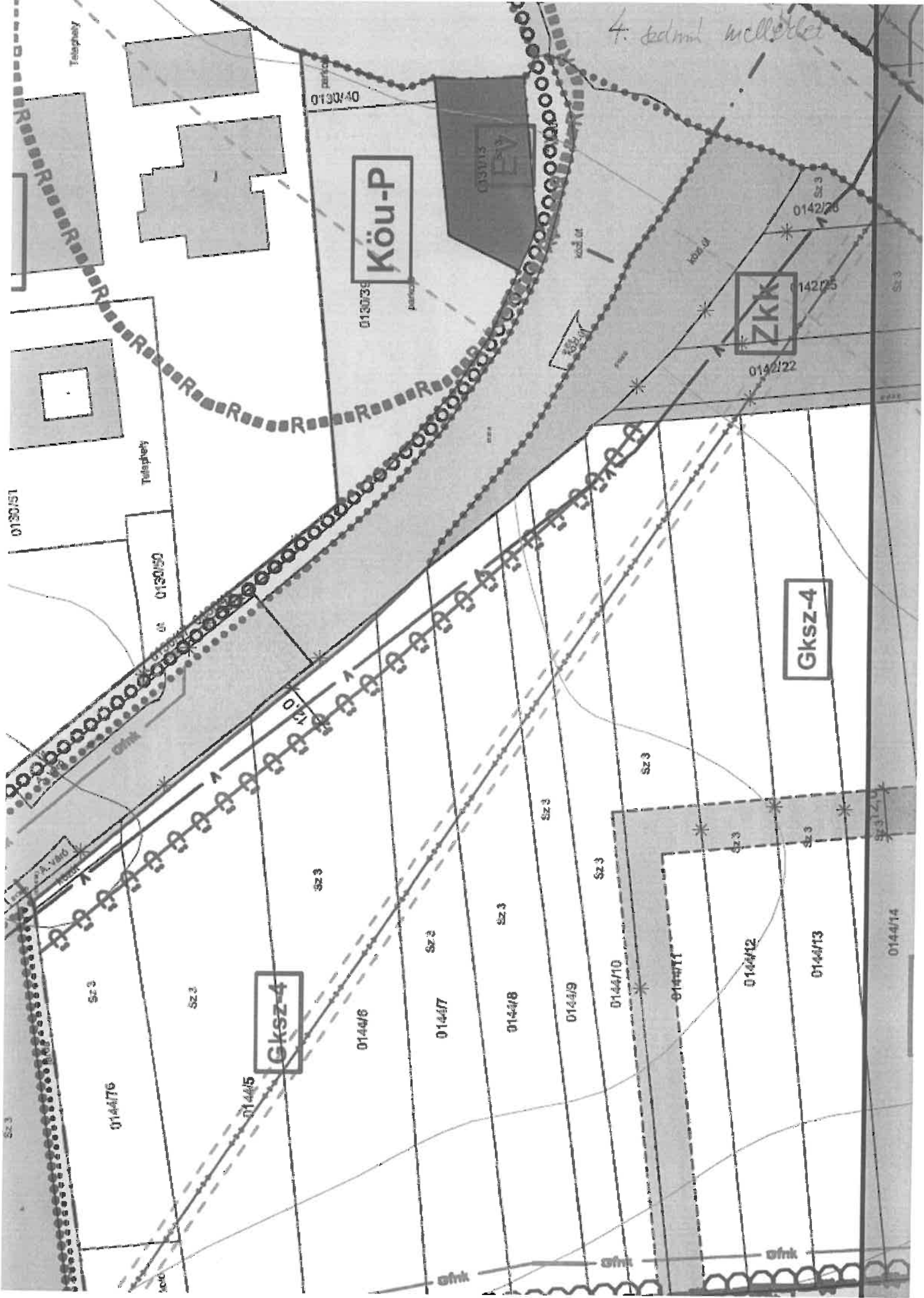
Közcsélű vízfelület földrészlet (BC07)

Temető földrészlet (BC08)

Belterületi nem köztérületi földrészlet (BD01)

Kültérületi nem köztérületi földrészlet (BD02)

4. számú melléklet



Köu-P

ZKK

Gksz-4

Gksz-4

0130/51

0130/50

0130/40

0130/39

0130/15

0142/26

0142/25

0142/22

0144/16

0144/5

0144/6

0144/7

0144/8

0144/9

0144/10

0144/11

0144/12

0144/13

0144/14

Telephely

Telephely

Köz.út

Köz.él.

ofnk

ofnk

ofnk

ofnk

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Keszthely Város Önkormányzata (székhely: 8360 Keszthely, Fő tér 1., törzsszám: 734466, adószám: 15734460-2-20, képviseli: Manninger Jenő polgármester) mint települési önkormányzat (továbbiakban „Önkormányzat”)

másrészről

Törzsök Csaba József (8360 Keszthely, Helikon utca 26.) mint tulajdonos (továbbiakban „Beruházó”)

(továbbiakban együttesen „Felek”) között az alábbi feltételekkel:

Előzmények

1. Beruházó tulajdonában áll a Keszthely, külterület 0144/6. és a 0144/7. hrsz-ú ingatlan (továbbiakban "Ingatlanok").
2. Beruházó az Ingatlanokon a hatályos szabályozási tervnek megfelelően kíván beruházást végrehajtani 4 éven belül. A hatályos szabályozási terv a beépíthetőség, a telek- és útalakítás szempontjából elfogadható telepítési tanulmánytervnek.

Szerződés tárgya

3. Felek megállapodnak, hogy Beruházó költségviselésével az Ingatlanokat belterületbe vonják, majd az Ingatlanokon Beruházó a hatályos szabályozási tervben foglaltak alapján telket, magánutat (szabályozási vonal szerint) és közműveket alakít ki önkormányzati forrás bevonása nélkül.

Önkormányzat kötelezettségei

4. Önkormányzat a belterületbe vonással kapcsolatban induló eljárásban mint kérelmező közreműködik.

Beruházó kötelezettségei

5. Beruházó viseli jelen szerződésben szereplő valamennyi eljárással kapcsolatos terheket, a következők szerint:
 - a) Az Ingatlanokra eső földvédelmi járulék összegét Beruházó jelen településrendezési szerződés aláírását követően 10 napon belül átutalják az Önkormányzat számlájára, vagy jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak, hogy az eljárást lefolytató Keszthelyi Járási Hivatal Járási Földhivatali Osztály (továbbiakban: Földhivatal) által megadott bankszámlára határidőn belül megfizeti.
 - b) Beruházó az Ingatlanok végleges más célú hasznosításának engedélyezése esetén vállalja, hogy 4 éven belül az érintett földrészleten, a szerződéskötés napján hatályos helyi építési szabályzatnak megfelelő területfelhasználást megvalósítja.
 - c) Amennyiben a szükséges tervek- és dokumentáció elkészítése vagy a belterületbe vonási eljárás során előre nem várt és az Önkormányzat felé előre meg nem fizetett költség merül fel, úgy azt a Beruházó az Önkormányzat felhívása alapján az Önkormányzat részére 5 munkanapon belül megfizeti. Beruházó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a fenti fizetési kötelezettség elmulasztása esetén az Önkormányzat a jelen megállapodással érintett, Beruházó tulajdonában álló ingatlanokra a fizetési kötelezettség összege és járulékai erejéig - minden további megállapodás kötése nélkül - jelzálogjogot jegyeztessen be.
6. Amennyiben Beruházó az Ingatlanokat jelen szerződésben, vagy egyéb kapcsolódó megállapodásban rögzített kötelezettségei teljesítését megelőzően elidegeníti, úgy ezen kötelezettségek teljesítéséért a jogutódok/vevők a Beruházóval egyetemleges felelősséggel

tartoznak. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy erről a jogutódot/vevőt tájékoztatja.

Egyéb rendelkezések

7. Jelen szerződésben foglalt határidőkbe nem számítanak bele az állami és önkormányzati tulajdonosi hozzájárulások kiadásának, valamint az engedélyező hatóságok eljárásainak időtartamai.
8. Feleket jelen szerződés sikeres teljesítése érdekében együttműködési kötelezettség terheli, amely alatt elsősorban a szerződéses kötelezettségek pontos és időbeni teljesítéséhez szükséges hatékony kommunikációt, adatszolgáltatást és kapcsolattartást, valamint a teljesítés során esetlegesen felmerülő akadályok elhárításához szükséges konstruktív együttműködést kell érteni. Felek kötelesek jelen szerződésben foglaltak teljesítésével kapcsolatos valamennyi információt egymással megosztani, valamennyi dokumentum másolatát egymásnak megküldeni a tudomásszerzéstől vagy kézhez vételtől számított 8 munkanapon belül.
9. Jelen szerződés teljesítése során valamennyi ügyben az Önkormányzat részéről Némethy Andrea (telefon: +36 83 505 585, e-mail: foepitesz@keszthely.hu), Beruházó részéről Törzsök Csaba (telefon: +36 20 549 1724) tartják a kapcsolatot. A kapcsolattartásra jogosult személy változásáról Felek saját részükről egyoldalúan rendelkezhetnek, és arról egymást írásban kötelesek értesíteni.
10. Jelen szerződés öt magyar nyelvű eredeti példányban kerül aláírásra. Fentiek tanúsításául a Felek aláírják a jelen szerződést az alábbiak szerint.

Keszthely Város Önkormányzata

képviselőként

Keszthely, 2024.....

Keszthely, 2024.

.....
Manninger Jenő

polgármester

.....
Törzsök Csaba József beruházó

Jogi ellenjegyző:

Keszthely, 2024.....

.....
Dr. Gábor Hajnalka

jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:

Keszthely, 2024.

.....
Tóth Eszter

közgazdasági osztályvezető