

JAVASLAT

a Képviselő-testület

2017. december 11-i ülésére

Tárgy: Javaslát a 874/5 hrsz-ú ingatlan megosztásának elfogadására, szerződés aláírására

Készítette: Dávid Matild

Előterjesztő: Gergőné Varga Tünde polgármester

Véleményező bizottságok: Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A **Logic Invest KFT.** (a továbbiakban: Tulajdonos, székhely: 1071 Budapest, Dembinszky u. 32. szám) 2017. október 18-án érkezett kérelmében (1. sz. melléklet) Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének hozzájárulását kérte a Dunavarsány, 874/5 helyrajzi számú földrészlet megosztásához és a kialakuló 874/9 helyrajzi számú kivett közút ingatlan önkormányzati tulajdonba vételéhez. A Tulajdonos kérelméhez csatolta a Gamzisz Kft. (2317 Szigetcsép, Hámán Kató utca 28.) által 585./2017. munkaszámon készített, 2017. szeptember 13-án záradékolt változási vázrajz, telekalakítási helyszínrajz és tervezői nyilatkozat 1-1 példányát.

A változási vázrajz (2. sz. melléklet) szerint a 874/5 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan érintett a megosztásban. A telekmegosztás során újonnan kialakuló 209 m² területű, 874/9 hrsz-ú kivett közutat a Tulajdonos térítésmentesen kívánja az Önkormányzat tulajdonába adni.

A közút kialakítását Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2016. (VI.10.) számú Ök. rendelettel megalkotott Dunavarsány Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező Szabályozási Terv (3. sz. melléklet) tartalmazza. A benyújtott változási vázrajz alapján a telekalakítás megfelel a Szabályozási Tervnek.

A 941 hrsz-ú, 5118 m² területű Epres utca ingatlanvagyon-kataszterben meghatározott könyv szerinti bruttó értéke (földterület értéke) 2 244 000,- Ft, a fajlagos ára 438,- Ft/m². Ez alapján a 209 m² területű 874/9 hrsz-ú út bruttó értéke 91 542,- Ft, amelyet ezen értéken szükséges az ingatlanvagyon-kataszterbe bevinni.

A hivatkozott kialakuló 874/9 hrsz-ú kivett közút térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásáról szerződés megkötése szükséges.

A benyújtott telekalakítási javaslat szerint 4 db építési telek és egy magánút alakulna ki.

Az Önkormányzat a HÉSZ -ben rögzített célok megvalósítása érdekében - Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvényben rögzített Önkormányzati feladatai ellátása körében — az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a alapján településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ) köthet a Fejlesztővel, Ingatlantulajdonossal (a továbbiakban a Cél megvalósítójával) arra vonatkozóan, hogy a TRSZ-ben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, amelyek a szerződésen alapulva elsősorban a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa.

Továbbá az Étv. 54. § (7) bekezdése ad lehetőséget a kialakuló magánút, önkormányzat által történő elnevezésére:
"54. § (1) Az épített környezet elemeit (a közterületet, az építési telkeket és területeket, építményeket, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket) - a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett - csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó hatósági előírásoknak és engedélyeknek megfelelő célra és módon szabad használni.

(2) A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyágát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

(3) Az építménynek, építményrésznek, önálló rendeltetési egységnek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti rendeltetéstől eltérő használatához - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - az építésügyi hatóság engedélye szükséges. A használat változtatását az új használatra való alkalmasság igazolásával, továbbá jogszabályban meghatározott esetekben az építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység és környezete kölcsönhatásának vizsgálatával kell alátámasztani.

(4) A közterület rendeltetése

- a) a telkek térbeli kapcsolatának, megközelítésének,
- b) a közúti és gyalogos közlekedés (út, járda stb.),
- c) a kikapcsolódás, a szórakozás, a sporttevékenység, a szabadidő-eltöltés,

- d) a felvonulás, a gyülekezés, a közösségi megnyilvánulás,
- e) szobor elhelyezésének, emlékhely kialakításának, művészeti alkotások elhelyezésének,
- f) a közművek elhelyezésének,
- g) zöldfelületek kialakításának biztosítása.

(5) A közterületet rendeltetésének megfelelően bárki használhatja. A közterület rendeltetésére és használatára jogszabály további szabályokat állapíthat meg.

(6) Amennyiben elosztóvezeték vagy elosztóhálózat létesítéséhez vagy felújításához a közterület tulajdonosának, kezelőjének nyilatkozata, hozzájárulása vagy jóváhagyása szükséges a közterület igénybevételeivel, felbontásával kapcsolatban, és arra az elosztó nyolc napon belül nem kap érdemi választ, a hozzájárulást vagy jóváhagyást megadottnak kell tekinteni.

(7) Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott területrészeire - az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között - a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni."

Az építési telkek - a tervezett telekalakítás szerint - magánútról megközelíthetők.

"Építési telkek: az a telkek,

- a) amely beépítésre szánt területen fekszik,
- b) építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m. [253/1997. (XII.20.) Korm. rend. 1. sz. melléklet 30. §]

A HÉSZ 4.§ -az alábbiakat írja elő:

"(1) Telektömbök belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható

(2) A magánút telkének minimális szélessége

- ba) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 10 m,
- bb) 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 12 m,
- bc) gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,
- bd) gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m,
- be) gyalogút, vagy kerékpárút esetén legalább 4 m.

(3) A 10 - 16 m széles magánút esetén legalább egyoldali fasor létesítendő.

(4) Magánút telkének kialakítása esetén (közforgalom számára megnyitott és közforgalom elől elzárt magánút esetén egyaránt) helyet kell biztosítani

- a) a tervezett közművek megépíthetőségéhez, a védőtávolságok figyelembe vételével,
- b) a csapadékvizek elvezetéséhez,
- c) belterületen a közvilágítás, a külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépíthetőségéhez.

(5) Közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként nem létesíthető, és utólag sem nyitható meg, kivéve ha nem hosszabb 30 m-nél, vagy legalább 24 m széles fordulóval rendelkezik.

(6) Magánúton csak a közterületeken elhelyezhető építmények létesíthetők."

A helyi építési szabályzat szerinti magánút kialakításánál a HÉSZ 4. függelékének "Egy oldali beépítésű utca" megnevezésű mintakeresztszelvényét kell figyelembe venni (5. számú melléklet).

A Logic Invest Kft. a kérelmezői nyilatkozatában (4. számú melléklet) vállalja a fenti jogszabályokban előírtak betartását mely alapján Településrendezési Szerződés elkészíthető.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslatok elfogadását.

1. döntési javaslat

"Javaslat a 874/5 hrsz-ú ingatlan megosztásának elfogadására"

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

A Képviselő-testület a javaslatról minősített többséggel, nyílt szavazással dönt.

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) a Logic Invest Kft. (a továbbiakban: Tulajdonos, székhely: 1071 Budapest, Demblinszky u. 32 szám) kérelmére elfogadja a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti változási vázrajz alapján a Dunavarsány, 874/5 helyrajzi számú ingatlan megosztását.

b) elfogadja a Tulajdonos részéről felajánlott újonnan kialakuló 874/9 helyrajzi számú kivett közút ingatlan ingyenesen történő átadását, azzal a feltétellel, hogy a telekalakítással és az ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel kapcsolatosan felmerülő költségek, illetékek és díjak, valamint a kialakuló új közút birtokbaadás előtti kifizetése, illetve annak szükséges és indokolt járhatóvá tétele a kérelmezőt terhelik.

c) a kialakuló 874/9 helyrajzi számú kivett közút ingatlan bruttó értékét 91.542,- forintban határozza meg, amelyet ezen az értéken szükséges az ingatlanvagyon-kataszterbe átvezetni.

- d) felhatalmazza a Polgármestert a b) és c) pontban meghatározottak szerinti ajándékozásról szóló megállapodás aláírására, valamint az egyéb szükséges intézkedések megtételére.
e) felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a Logic Invest Kft. kérelmezőt.

Határidők és felelősök:

Határidő: azonnal, Felelős: Gergőné Varga Tünde

2. döntési javaslat

"Javaslat a 874/5 hrsz-ú ingatlanból kialakuló magánútra vonatkozó szerződés aláírására"

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

A Képviselő-testület a javaslatról egyszerű többséggel, nyílt szavazással dönt.

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) támogatja a Logic Invest Kft. (a továbbiakban: Tulajdonos, székhely: 1071 Budapest, Demblinszky u. 32. szám) kérelmező és fejlesztő által benyújtott, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés *4. számú melléklete* szerinti nyilatkozatában bemutatott kezdeményezést a kialakuló 874/10 hrsz-ú magánút kialakítására.

b) tájékoztatja Fejlesztőt, hogy a támogatás feltétele, hogy az érdekelt fejlesztő - az érintett ingatlanok tulajdonosainak hozzájárulásával - az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben a magánút fejlesztésének járulékos és a megvalósítás tényleges költségeit (magánút kialakítása a Dunavarsány Építési Szabályzatról szóló 12/2016. (VI. 10.) Ök. rendelet 4. függeléke szerinti mintakeresztszelvénynek megfelelő zöldfelület, közműhálózat, stb. kiépítésével) a fejlesztési ütemterv szerint vállalja, valamint a szerződés tartalmazza a közhasználat céljára átadott terület Képviselő-testület általi elnevezésével kapcsolatos teendőket.

c) tájékoztatja a Fejlesztőt, hogy a b) pont szerinti településrendezési szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerül.

d) felhatalmazza a Polgármestert a b) és c) pont szerinti településrendezési szerződés aláírására a jelen határozat meghozatalától számított 30 napon belül.

e) felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a Logic Invest Kft. kérelmezőt.

Határidők és felelősök:

Határidő: folyamatos, Felelős: Gergőné Varga Tünde

Dunavarsány, 2017. december 1.

Aláíró lap

a „Javaslat a 874/5 hrsz-ú ingatlan megosztásának elfogadására, szerződés aláírására”
című napirendi ponthoz.


Gergőné Varga Tünde
polgármester



Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



Logic Invest Kft.
1071 Budapest, Dembinszky u. 32.
Adósz: 26114945-2-42

1-es sz. melléklet

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ÉRKEZTETI:	2017. Szept. 21.
SZÁM:	3597-3 mell.
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM: 2. Kolosy né. Sz. Hóni

Dunavarsány Önkormányzat

Műszaki és Beruházási Osztály

Tárgy: felajánlás

Nagy Gábor és Bojtos Bertalan a Logic Invest Kft. ügyvezetői és tulajdonosai, ezennel felajánljuk a 874/5 helyrajzi számú földrészlet megosztásával kapcsolatosan, a mellékelt és a Ráckevei Földhivatalnál záradékolt dokumentumokon 874/9 helyrajzi számmal jelölt, természetben a 2336 Dunavarsány, Epres utca szélesítéséhez szükséges földterületet.

A 874/9 számú földterületet tértésmentesen kívánjuk az Önkormányzat tulajdonába és kezelésébe adni.

Tisztelettel és Köszönettel,



Nagy Gábor
Logic Invest Kft.



Bojtos Bertalan
Logic Invest Kft.

Logic Invest Kft.

1071 Budapest, Dembinszky u. 32.

Adószám: 26114945-2-42

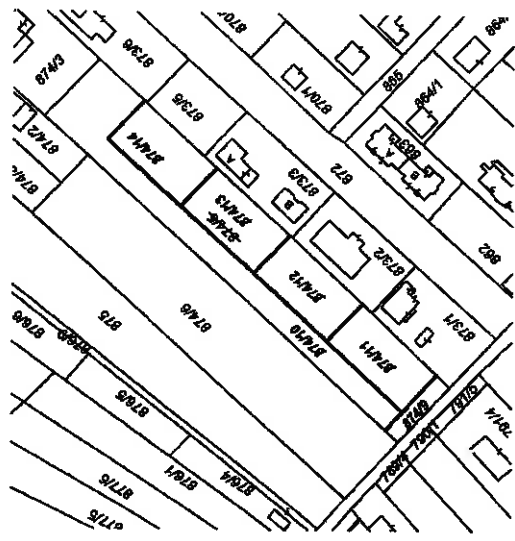
Cg.: 01-09-302679

Dunavarsány, 2017. szeptember 20.

Nagy Gábor: 06 70/3154484
logicinvestkft@gmail.com

2-es sz. melléklet

Garnizsz Kft.
 A munkavégző neve
 Munkaszám: 585/2017.
 Dunavarsány
 Község, város
 Belfterület
 2-2084/2017
 15.18.2017
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
 a 874/5 helyrajzi számú földrészlet megosztása
 Méretarány: 1:2000
 Szelvényszám: 55-231-21
 (4.12)



Climkoordináták:
 874/9 652090.330 216367.400
 874/10 652120.250 216399.960
 874/11 652114.800 216372.870
 874/12 652141.330 216400.710
 874/13 652170.870 216428.860
 874/14 652194.810 216464.360



2017.09.20

Helyrajzi szám	Változás előtt			Változás után			Tartület	Térület	AK	Jogviszony
	Airészlet jel	m ²	ha	Airészlet jel	m ²	ha				
874/5	2	5769	-	2	5769	-	5769	-	AK	
874/10	-	-	-	-	-	-	209	-	AK	
874/11	-	-	-	-	-	-	2317	-	AK	
874/12	-	-	-	-	-	-	811	-	AK	
874/13	-	-	-	-	-	-	808	-	AK	
874/14	-	-	-	-	-	-	812	-	AK	
Összesen:							5769			

A földrajzi részletek a helyszínen mért mérési adatok

Készítette: Szeged 2017. szeptember 11.
 Gácsai László
 Községi

Gácsai László
 KÖZSÉGI KÖZTITKÁRSÁG
 4066/1985
 Ing. rend. mér. sz. 4066/1985

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a helyrajzi számozást egy évig érvényes, később felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoztathatja le.
 Ráckörze, 2017. hó nap záradékoztató

P.H.
 (Kör. Ft.)
 Ing. rend. mér. sz.

A megosztott földrészlet új határpontjai felkaróval vannak megjelölve.
 A változás akeratunoknak megfelelően történt.

Munkaszám: 585. / 2017.

TELEKALKÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓ

a 874/5 helyrajzi számú földrészlet megosztás

Méretarány: 1:1000



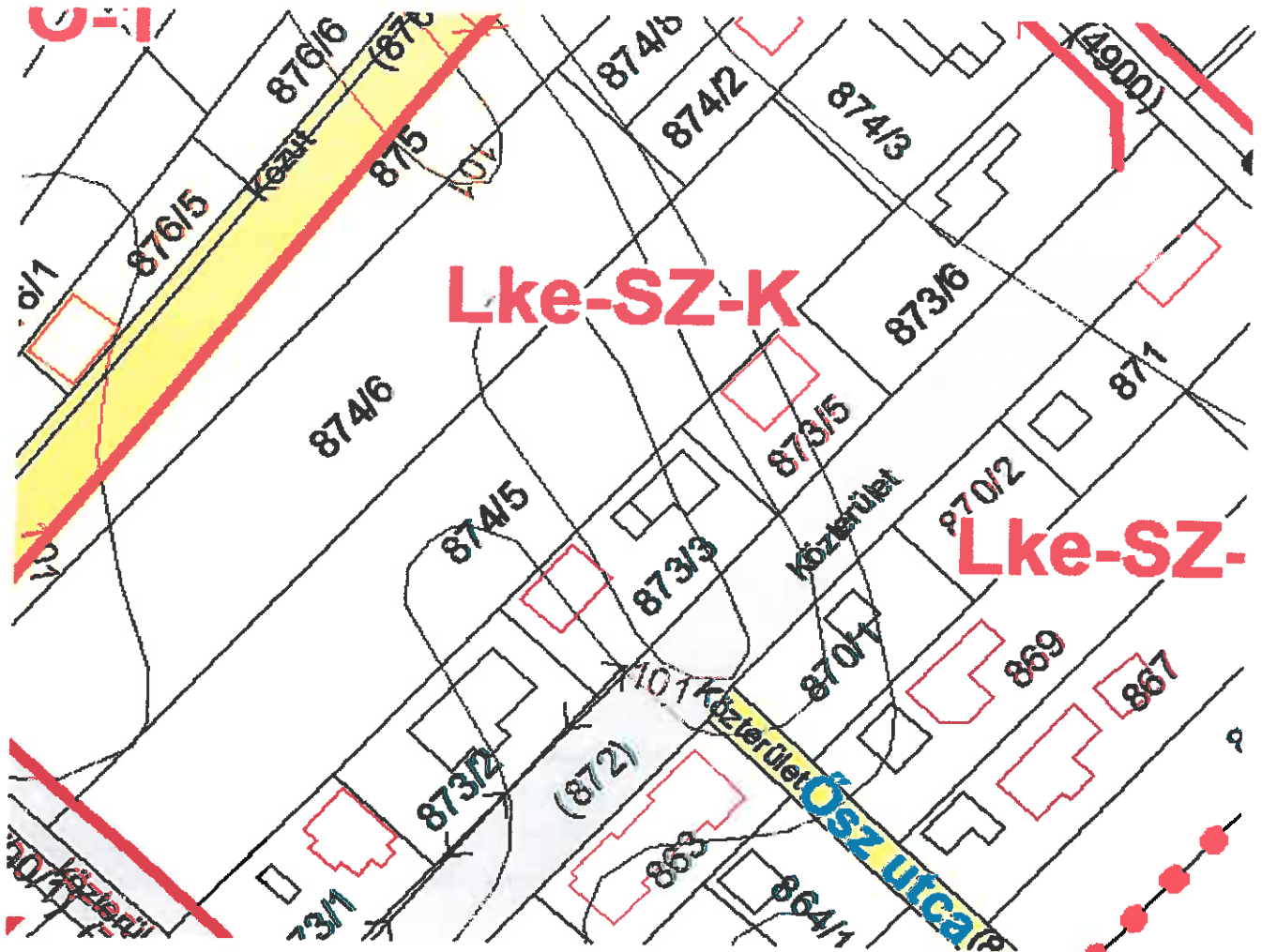
Telekalakítás után létrejövő telekméretek és beépítettség mértékek			
HRSZ.	Terület (m ²)	Beépítettség (%)	
		Változás előtt	Változás után
874/9	209	-	-
874/10	2317	-	-
874/11	811	-	-
874/12	811	-	-
874/13	809	-	-
874/14	812	-	-

Ez a telekalakítási dokumentáció megfelel az érvényben lévő 312/2012.(XI.8.) korm.rendelet tartalmi és pontossági előírásainak.

Készítette: Szigetsép, 2017 szeptember 07

Gács László
 Készítő

GÁCS LÁSZLÓ
 Ingatlanrendező I. sz. mérnök
 eng. sz. 4087/1993



4. Magánút

4.§ (1) Telektömbök belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki.

(2) A magánút telkének minimális szélessége

ba) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 10 m,

bb) 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 12 m,

bc) gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,

bd) gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m,

be) gyalogút, vagy kerékpárút esetén legalább 4 m.

(3) A 10 - 16 m széles magánút esetén legalább egyoldali fasor létesítendő.

(4) Magánút telkének kialakítása esetén (közforgalom számára megnyitott és közforgalom elől elzárt magánút esetén egyaránt) helyet kell biztosítani

a) a tervezett közművek megépíthetőségéhez, a védőtávolságok figyelembe vételével,

b) a csapadékvizek elvezetéséhez,

c) belterületen a közvilágítás, a külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépíthetőségéhez.

(5) Közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként nem létesíthető, és utólag sem nyitható meg, kivéve ha

☐ nem hosszabb 30 m-nél,

vagy legalább 24 m széles fordulóval rendelkezik.

4-sz melléklet.

Gergőné Varga Tünde
polgármester

Hiv. szám: 3597-2/2017.

Tárgy: Dunavarsány 874/5 hrsz-ú
ingatlan fejlesztése

Dunavarsány Város Önkormányzata
Dunavarsány
Kossuth Lajos utca 18.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Fenti hivatkozási számú levelében foglalt kérdések kapcsán, a TRSZ-hez az alábbiakról tájékoztatom, valamint az alábbi nyilatkozatokat tesszük:

- 1) Maximális fejlesztési lehetőségként a mellékletként csatolt telekmegosztási vázrajzon feltüntetett 4db építési telek kialakításával tervezett maximális lakóegységek száma telkenként 2 db, azaz mindösszesen 8 db lakóingatlan megépítését tervezzük.
- 2) A fejlesztés ütemezése:
 - 1. ütem: 2017. december 15-éig telekalakítás;
 - 2. ütem: 2018. május 31-ig közműcsatlakozások kiépítése
 - 3. ütem: 2018. márciustól lakóházak kivitelezése
 - 4. ütem: 2019. december 31-éig magánút kialakítása és átadás.
- 3) Közmű szolgáltatók által előírt, az új út végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkák elvégzését a használatba vételig vállaljuk.
- 4) A közterületként megjelölt ingatlanrészt az önkormányzat részére térítésmentesen átadjuk a szerződéskötéssel egy időben.
- 5) Közműnyilatkozatot mellékletként csatoljuk az ivóvíz és a szennyvízelvezetés kapcsán.
Elektromos ellátás biztosítása már folyamatban van az ingatlanra az Epres utca alatt földkábelben csatlakozunk a magánút elején található szolgáltatási pontra, onnan házi bekötéssel lesznek a lakóingatlanok ellátva elektromos árammal.
Közvilágítás a magánút szélén elhelyezett alkony és mozgásérzékelős ledes világítótestekkel lesz megoldva, melyek az adott ingatlan elektromos hálózatáról lesznek működtetve.
Tűzvíz hálózat nyilatkozatát csatoljuk. 200 méteren belül több tűzcsap is található.
- 6) A lakóingatlanokat gépkocsival a közforgalom számára nyitott magánúton lehetne megközelíteni, mely igény esetén szilárd burkolatot kapna, gyalogosan járdán lehetne megközelíteni. Csapadékvíz elvezetése 60 cm mély vízelvezető árok kialakításával lenne megoldva az út bal oldalán a HÉSZ-ben szereplő keresztaszelvény egy oldali beépítésű utca mintájához hasonlóan.

Budapest, 2017.10.16.



Bojtos Bertalan



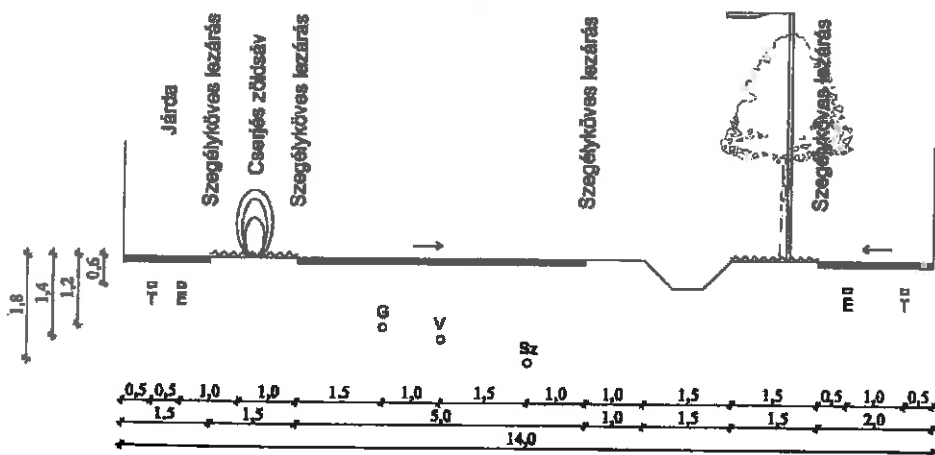
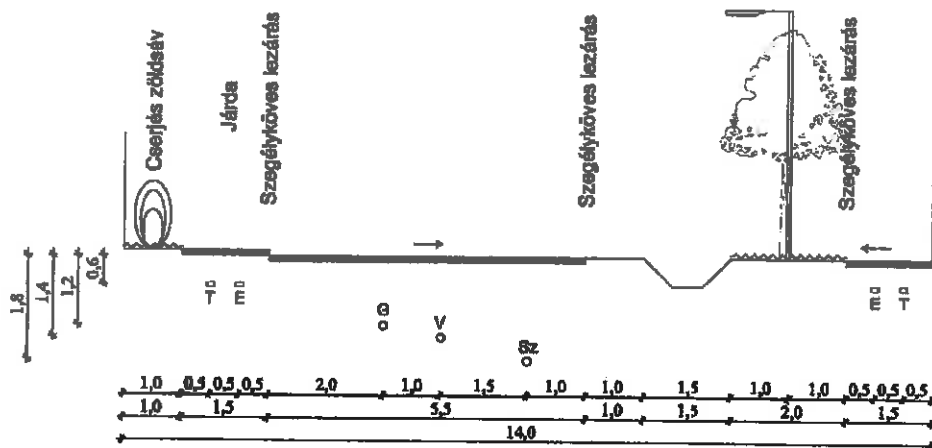
Nagy Gábor

Logic Invest Kft.

1071 Budapest, Dembinszky utca 32
Adószám: 26114945-2-42
Cg.: 01-09-302679

4. függelék a 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelethez
Mintakeresztmetszelvények

Lakó utca - 1.



Egy oldali beépítésű utca
(A zöldsáv és a járda helye megcserélhető)

