

ELŐTERJESZTÉS

Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő Testületének

2018. november 15-i ülésére

Tárgy: dr. Tuzson Tünde és dr. Tóth Norbert (6300 Kalocsa, Vörösmarty utca 79.) tulajdonát képező Kalocsa 9810.hrsz-ú ingatlan, valamint Kalocsa Város Önkormányzata tulajdonát képező 9809.; 5029. hrsz-ú ingatlanokat érintő – telekalakítás, telekcsere jóváhagyása a Rendezési terv módosításával, valamint a megvalósulási ütemek szerint meghatározott Településrendezési szerződések megkötése.

Tisztelt Képviselő Testület!

dr Tuzson Tünde és Dr. Tóth Norbert (6300 Kalocsa, Vörösmarty utca 79.) kérelmet terjesztettek elő a tulajdonukat képező Kalocsa 9810.hrsz-ú ingatlan beépíthetőségét lehetővé tevő rendezési terv módosítása kapcsán.

A kérelmezők tulajdonát képező 9810.hrsz-ú 1,1139 ha alapterületű, kivett (zártkerti művelés alól kivett) ingatlan vonatkozásában Kalocsa Város jelenleg hatályos Rendezési Terve a közlekedési területek –utak kialakítása vonatkozásában – szabályozást tartalmaz. (lásd 1. melléklet)

A szabályozás alapján a tervezett 10 és 12 méter szabályozási szélességű lakóutak kialakítása, azok szabályos geometriájának biztosítása miatt kérelmezők telke terület leadással érintett, másrésről az önkormányzati területekből a szabályozás miatt egyidejűleg területrészek kompenzálásra is kerülnek.

A kérelemben foglaltak megvalósítása így a jelenleg hatályos rendezési terv módosítását igényli, miszerint a csatorna mellett tervezett út törlésre kerül, megmarad ugyanakkor a 9812 hrsz-ú, és az azt követő telkek irányába a feltárási út.

Az előzetes egyeztetések alapján a kérelmezők átadják a város részére a 9812.hrsz-ú telek felőli kijelölt út területét (a mellékletekben 9810/4 hrsz-ú terület) az Önkormányzat pedig kompenzációként kisebb területi egységeket ad át kérelmezőknek.

A tárgyi telekalakítás, a kérelmezők szándékai okán mielőbb meg kell, hogy valósuljon, családi lakóépület építése a cél a területre, melyhez szükséges a rendezési tervvel összhangban lévő építési telek kialakítása.

A jelenleg folyamatban lévő rendezési tervi felülvizsgálatban a módosításra irányuló kérelem jóváhagyható, a vonatkozó szabályozási előírások módosítása településrendezési szempontból szakmailag támogatható.

A Szabályozási előírásoknak való megfeleltethetőség miatt, valamint az ingatlanok jellegének eltéréséből adódóan (pl. művelési ág, külterület –belterület) az átvezetés csak ütemekre bontottan oldható meg.

A tervezett ütemekre külön változási vázrajzok kerültek elkészítésre, melyből az átadásra kerülő területarányok is szemléltethetőek.

Fentiek alapján a csatolt mellékletek, és változási vázrajzok, valamint a Főépítési szakmai állásfoglalás alapján a megvalósítás az alábbi ütemek szerint valósulhat meg:

I.ütem./

A hatályos rendezési terv szerint elvégezhető telekalakítások (lásd 2.melléklet)

A jelenleg hatályos rendezési terv adta lehetőségek szerint kialakításra kerül a csatorna mellett egy önálló ingatlan, melynek saját használatú út művelési ága lesz

A Barack utca folytatásaként külön telekrész kerül leválasztásra (hrsz 9810/4), mely közúti művelési ág bejegyzést kap és az Önkormányzatnak átadásra kerül 371 m2.

A Cseresznye utca folytatása is kialakítható a hatályos szabályozásnak megfelelően, mely szerint a (jelenleg) 9810 hrsz-ú telekből az út területéhez csatolódik egy 72m²-es rész, és kompenzációként a (jelenleg) 9810. hrsz-ú telekhez kerül 143 m²-es terület.

Az ütemben a 9810 hrsz-ú telek is megosztásra kerül, 2 db önálló telekre (9810/1 és 9810/2.hrsz-ok)

Ezen műveletek után a 9810/2 hrsz-ú ingatlanra a kérelmező felépítheti a tervezett családi házat 2019-ben.

II. ütem./

Külön helyrajzi számként kialakítható terület átadása (lásd 3.melléklet)

A jelenleg 9810 hrsz-ú (több telekre osztott) terület szabályosabb formájú kialakítása érdekében az Önkormányzati tulajdonú Barack utca kiszögelléséből kompenzációként átadható a kérelmezőnek 121m²-nyi terület önálló helyrajzi számon (a tervezet szerint 5029/2.hrsz.)

Ez a terület a jelenlegi szabályozás értelmében nem tartozik a rendezési terv szerint az út területébe, így vagyoni jogilag átadható.

Jelenleg az átadott terület és kérelmezők telke nem vonható össze, mivel külterületi ingatlan nem kerülhet összevonásra belterületi ingatlannal.

A terület átadása után azonban kérelmezők saját ütemezésüknek megfelelően - ingatlanuk belterületbe vonása után - a két területrész összevonását bármikor elvégeztethetik.

III. ütem./

Az új rendezési terv jogerőre emelkedése után elvégezhető terület átadás (lásd 4.melléklet)

Az új rendezési terv jogerőre emelkedése után a csatorna menti út kiszabályozása megszűnik. Ennek következtében a 9809. hrsz-ú telekből kompenzációként átadható a kérelmezőknek 74m² terület.

Így az I-II-III. számú ütemekben érintett területrészek kimutatása:

Kérelmező által út céljára leadott területek: $371m^2 + 72m^2 = 443 m^2$

Önkormányzat által kompenzációként átadott területek: $143m^2 + 121m^2 + 74m^2 = 338m^2$

Az ütemek szerinti végrehajtás szabályozása érdekében az Önkormányzati területek cseréjének vonatkozásában kérelmezőkkel két *Településrendezési szerződést* kell kötni, az ütemek időbeni megvalósításához igazítva.

Az első szerződést az I., és II. ütem végrehajtására kell megkötni, mivel az már most megvalósítható és nem kötött külső feltételhez.

A második szerződést a III. ütemre kell megkötni, mely a rendezési terv módosításához - annak jogi hatályosulásához - kötött.

A szerződések megkötése után az Önkormányzat az átadott területrészek tulajdonjogi átvezetését elvégzi az ingatlan nyilvántartásban, a szerződés végrehajtásának jogi biztosítékát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény, az építési törvény biztosítja.

Mellékletek listája:

1. melléklet: A hatályos 22/2004. (X.20.) Önkormányzati rendelet (rendezési terv) részlete
2. melléklet: A hatályos 22/2004. (X.20.) Önkormányzati rendelet (rendezési terv) alapján végrehajtható telekalakítási illetve, telekcseré. Ennek geodéziai ábrázolására csatoltan a J-67/2018. számú változási vázrajz.
3. A hatályos 22/2004. (X.20.) Önkormányzati rendelet (rendezési terv) alapján külön helyrajzi számra tehető, de a területtel össze nem vonható telekalakítás.. Ennek geodéziai ábrázolására csatoltan a J-68/2018. számú változási vázrajz.
4. A rendezési terv módosítását követően végrehajtható telekalakítási, illetve telekcseré lehetőség. Ennek geodéziai ábrázolására csatoltan a J-69/2018. számú változási vázrajz.


Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, az előterjesztésben, és a csatolt mellékletekben foglaltak alapján az előterjesztés megvitatására, és a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltak alapján egyetért azzal, hogy:

1. dr. Tuzson Tünde és dr. Tóth Norbert (6300 Kalocsa, Vörösmarty utca 79.) tulajdonát képező Kalocsa 9810.hrsz-ú ingatlan, valamint Kalocsa Város Önkormányzata tulajdonát képező 9809.; 5029. hrsz-ú ingatlanokat érintő – telekalakítás, telekcseré ütemezett módon megvalósulhasson, az ehhez szükséges Rendezési terv módosításával.
2. Hozzájárul, hogy az I., és II. számú megvalósulási ütem szerint a kérelmezők, és az Önkormányzat között a *Településrendezési szerződés* megkötésre kerüljön, az 5029. hrsz-ú (kivett közút) Barack utcát érintő területre átadásra kerüljön.
3. Hozzájárul a III. számú megvalósulási ütem megvalósításához szükséges Rendezési Tervi módosításához, valamint a módosítás átvezetése után a kérelmezők és az Önkormányzat közötti *Településrendezési szerződés* megkötéséhez.
4. Felhatalmazza polgármestert a meghatározott Rendezési Tervi módosítások átvezetésére, valamint az ütemezésben foglalt *Településrendezési szerződések* megkötésére.

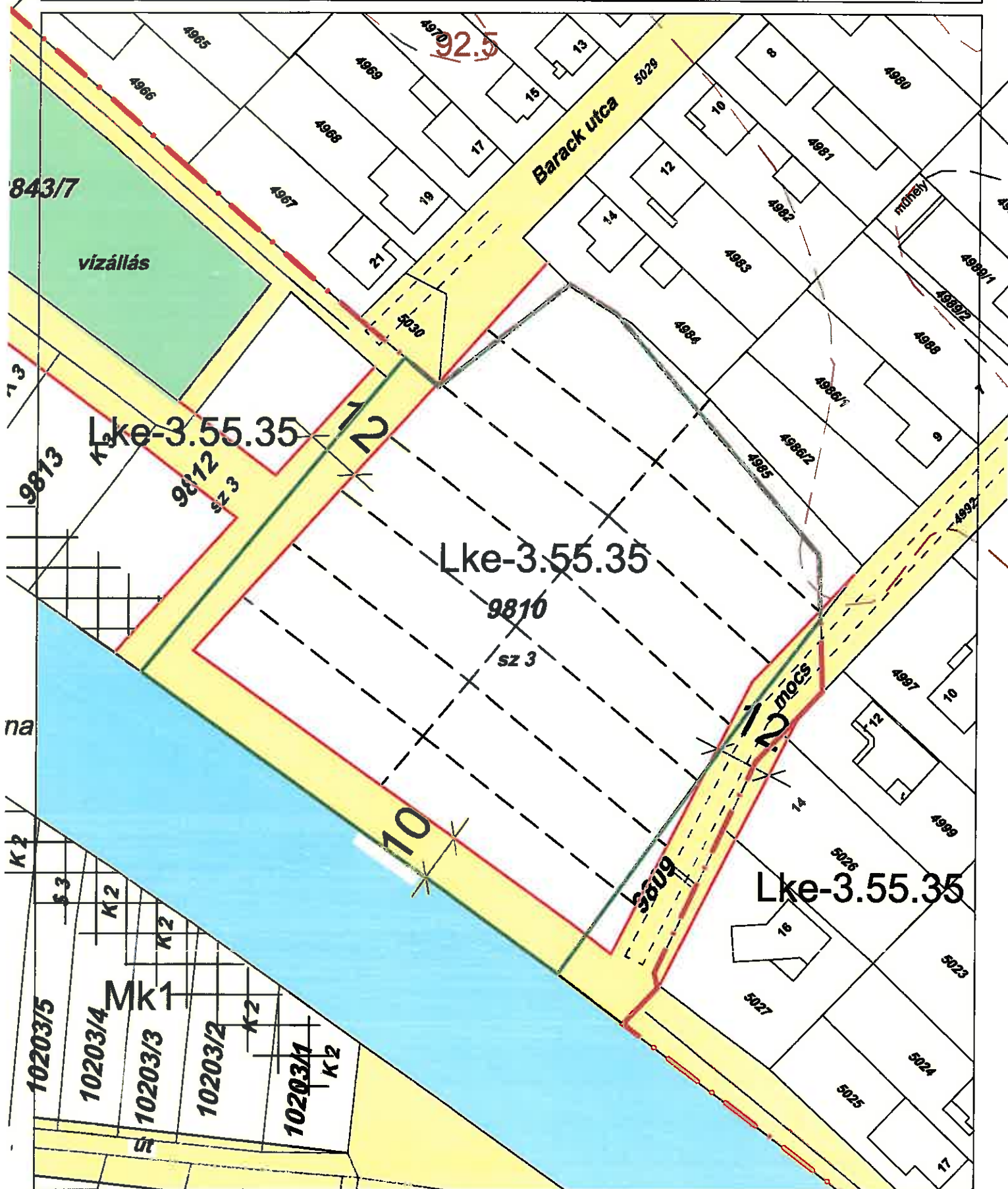
Kalocsa, 2018. november 6.


.....
dr. Bálint József Miklós
polgármester

Felelős: Polgármester
Határidő: 2018.november


Az előterjesztést készítette: Józsa Gertrúd és Marton Tibor (Városüzemeltetési és Fejlesztési Osztály)
Az előterjesztést ellenőrizte: Boromisza Viktor (Városüzemeltetési és Fejlesztési Osztály)

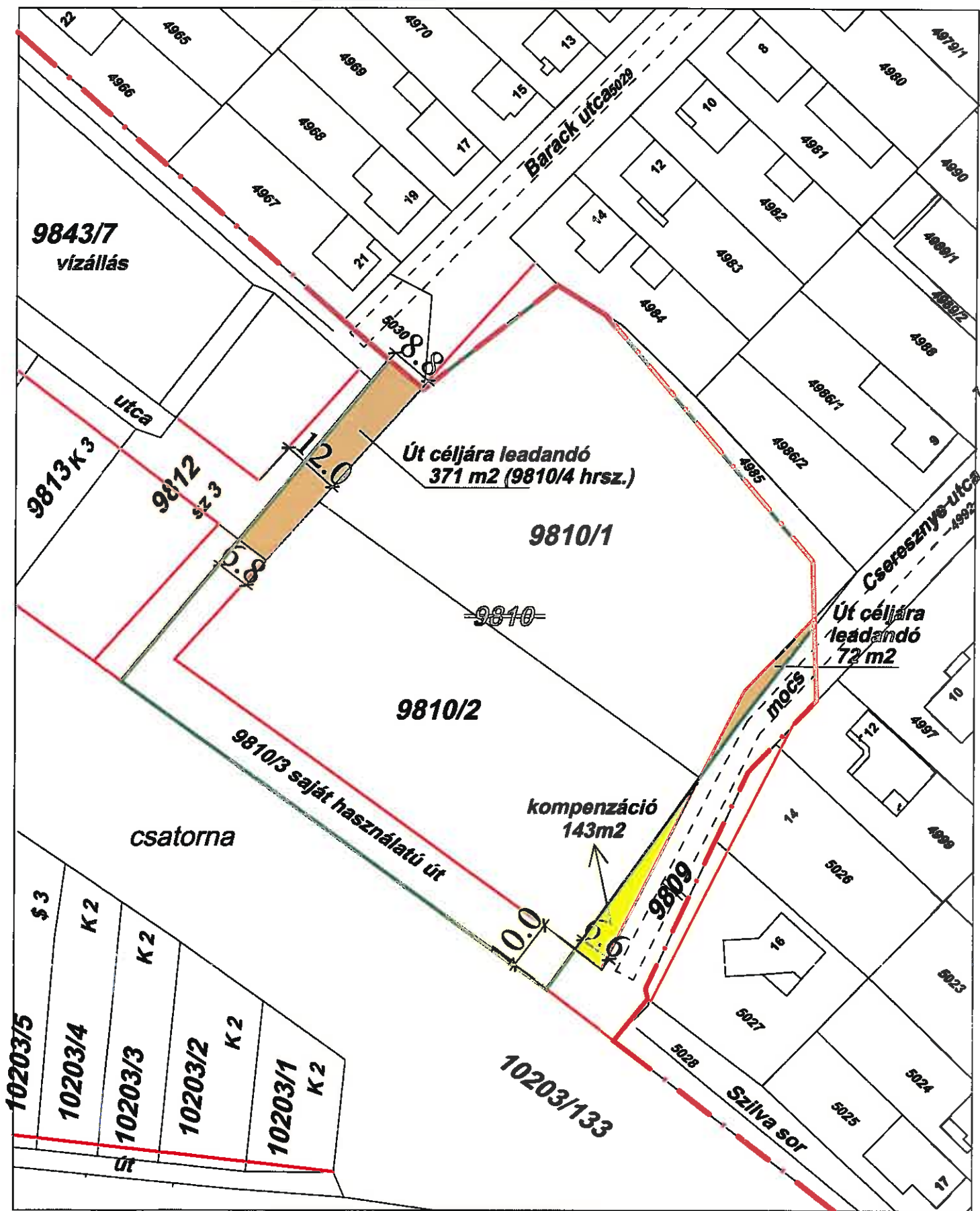
L: 



JELMAGYARÁZAT

- II. rendű közlekedési célú közterület**
vízgazdálkodási célúterület, vízfelület

- **tárgyi ingatlan (hrs. 9810)**
 belterületi határ
 **szabályozási vonal**



JELMAGYARÁZAT

közterület céljára leadandó ingatlanrész

kompenzációs terület (önkormányzati tulajdonból)

tárgyi ingatlan (9810) határa

belterületi határ

szabályozási vonal



KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BETÉTI TÁRSASÁG

SZÉKHELY: 6500 BAJA BOKODI ÚT 54/D

IRODA: 6500 BAJA ÁRPÁD TÉR 1.

+ 36 70 337-1012

INFO@FORGEO.HU

HTTP://FORGEO.HU

+ 36 70 337-1015

Munka száma: J - 67 / 2018

Kalocsa

zártkert

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2 / / 2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a(z) 9809, 9810 helyrajzi számú földrészeletek megosztásáról

Méretarány: 1:1000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				ha. m²	jel	műv. ága				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
9809		mocsár		0.1016	-	9809		út		0.0945	-	Vezetékjog: 227 m2 NKM Áramhálózati Kft.	
9810		zártkeri művelés alól kivett terület		1.1139	-	9810/1		zártkeri művelés alól kivett terület		0.5134	-		
						9810/2		zártkeri művelés alól kivett terület		0.4466	-		
						9810/3		saját használatú út		0.1239	-		
						9810/4		út		0.0371	-		
Összesen:				1.2155						1.2155			

A változás akarataunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Baja, 2018. november 06.

Készítő:
földmérő ig. száma: 4154/2011

Minőséget tanúsító:

ing. rend. min. sz.: 2230/2012
földmérő ig. száma: 4158/2011

FEKETE TIBOR

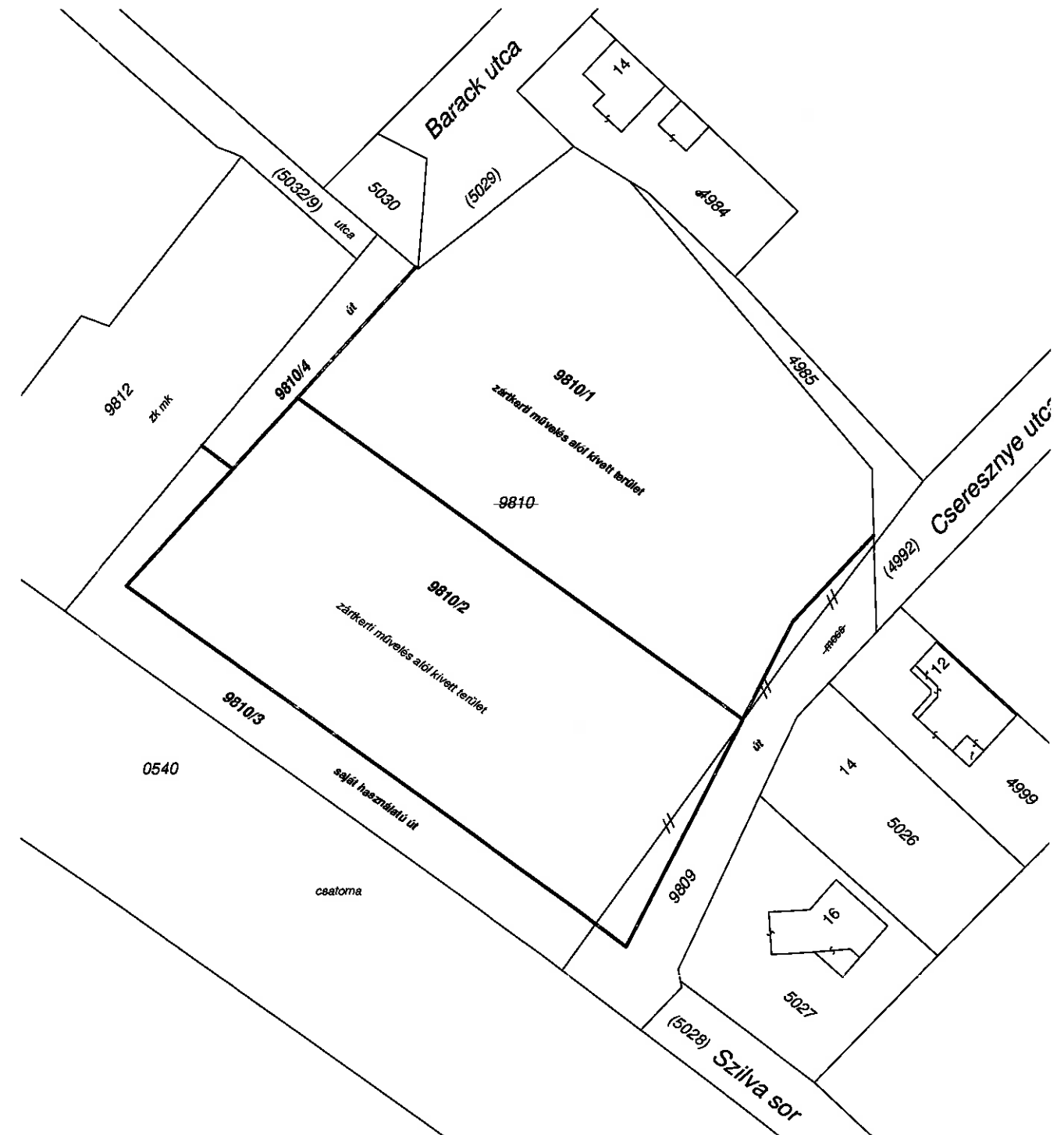
földmérő
ing. rend. min. sz.: 2230/2012
6500 Baja Bajza u. 17.

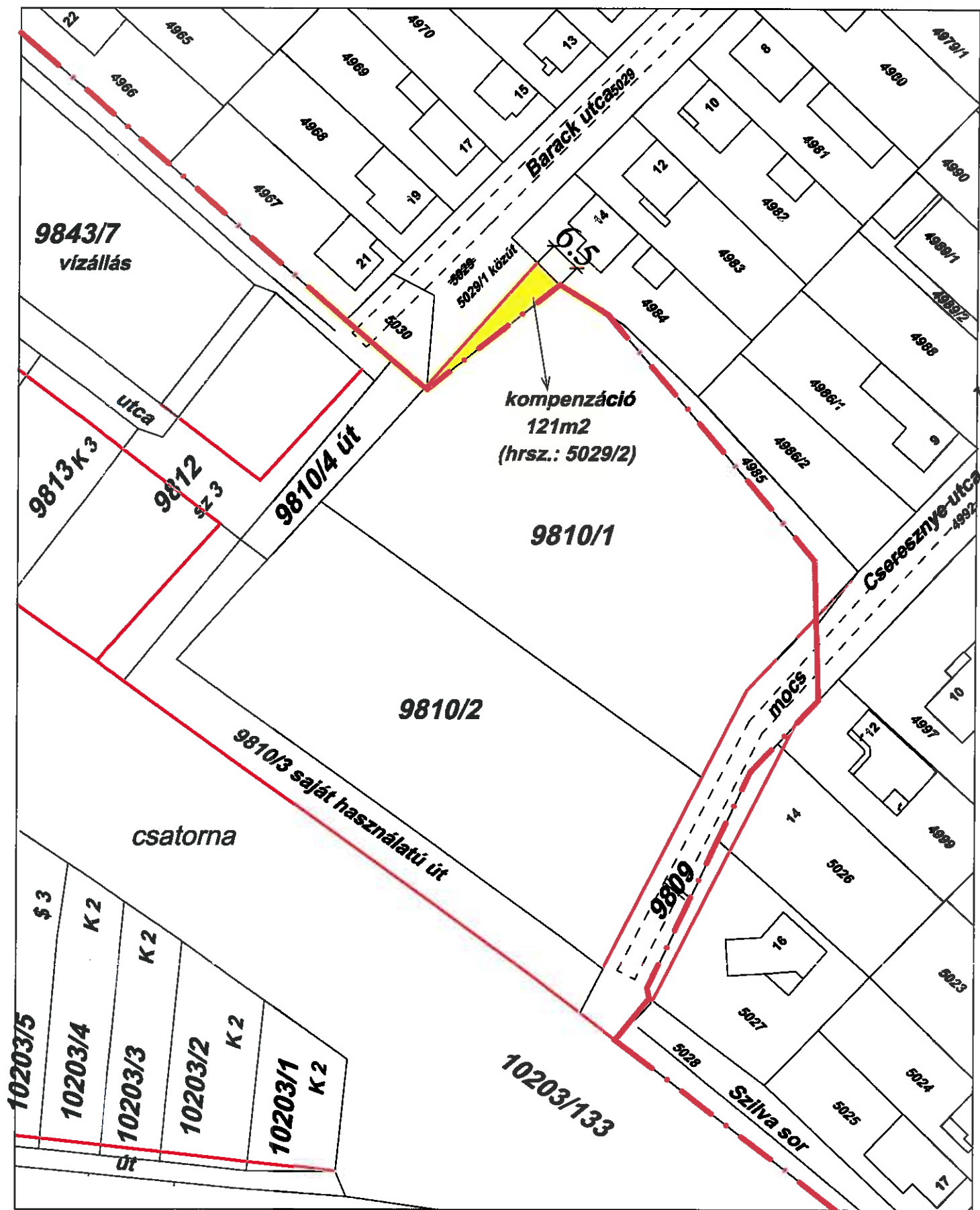
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Kalocsa, 2018. hó nap

P.h. Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....





JELMAGYARÁZAT



közterület céljára leadandó ingatlanrész

kompenzációs terület (önkormányzati tulajdonból)

tárgyi ingatlan (9810) határa

belterületi határ

szabályozási vonal



KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BETÉTI TÁRSASÁG

SZÉKHELY: 6500 BAJA BOKODI ÚT 54/D
IRODA: 6500 BAJA ÁRPÁD TÉR 1.
+ 36 70 337-1012

INFO@FORGEO.HU
HTTP://FORGEO.HU
+ 36 70 337-1015

Munka száma: J - 68 / 2018

Kalocsa
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2 / / 2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a(z) 5029 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés		
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága	Min.o.				ha. m ²	jel	műv. ága					Min.o.	ha. m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
5029		Kivett, közút		0.2169	-	5029/1		Kivett, közút		0.2048	-				
						5029/2		Kivett, közút		0.0121	-				
Összesen:				0.2169						0.2169					

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Baja, 2018. november 06.

Készítő: **FORGÓ ZOLTÁN**
földmérő ig.sz.: 4154/2011
IRM: 2296/2016
6500 Baja Bokodi út 54/d
földmérő ig. száma: 4154/2011

Minőséget tanúsító:
Ing.rend.mín.sz.: 2230/2012
földmérő ig.szám: 4158/2011

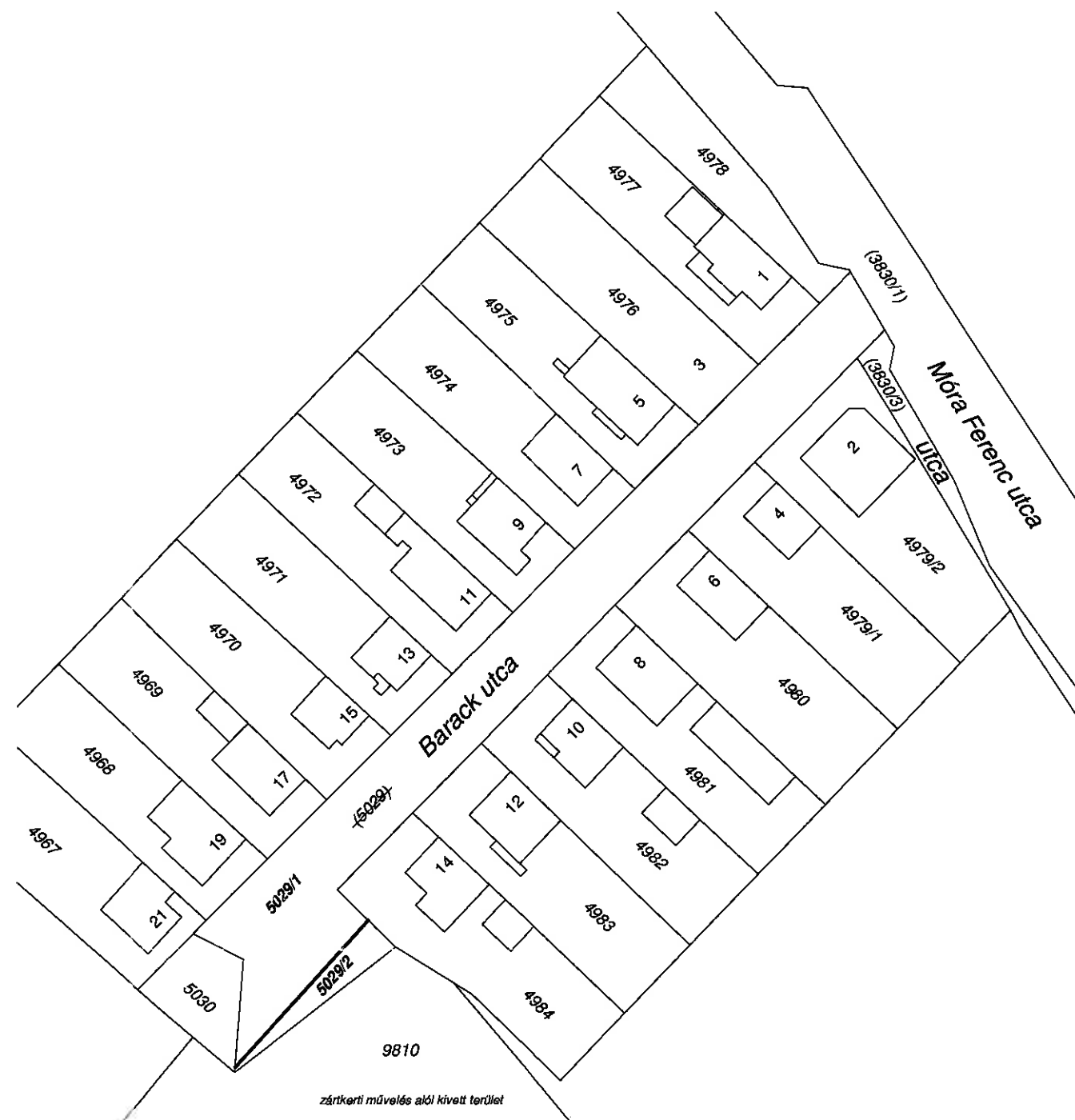
FEKETE TIBOR
földmérő
Ing.rend.mín.sz.: 2230/2012
6500 Baja Bajza u. 17.

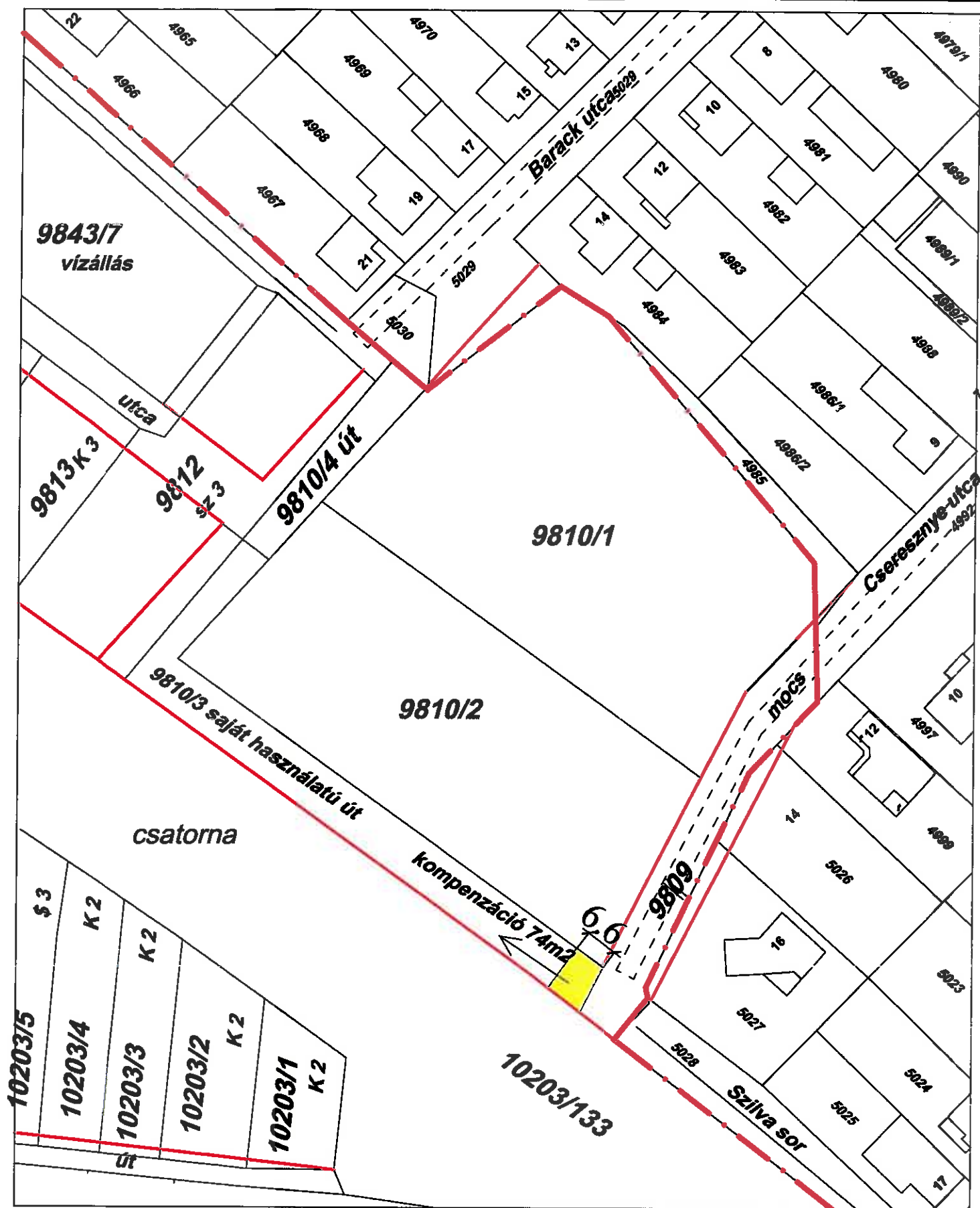
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Kalocsa, 2018. hó nap

P.h. Záradékoló:

Ing. rend. mín. száma:/.....





JELMAGYARÁZAT



közterület céljára leadandó ingatlanrész

kompenzációs terület (önkormányzati tulajdonból)

tárgyi ingatlan (9810) határa

belterületi határ

szabályozási vonal



KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BETÉTI TÁRSASÁG
SZÉKHELY: 6500 BAJA BOKODI ÚT 54/D
IRODA: 6500 BAJA ÁRPÁD TÉR 1.
+ 36 70 337-1012
INFO@FORGEO.HU
HTTP://FORGEO.HU
+ 36 70 337-1015

Munka száma: J - 69 / 2018

Kalocsa
zártkert

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2 / / 2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a(z) 9809, 9810/3 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:1000


Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés		
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága	Min.o.				ha. m²	jel	műv. ága					Min.o.	ha. m²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
9809		Kivett, út		0.0945	-	9809		Kivett, út		0.0871	-				
9810/3		Kivett, saját használatú út		0.1239	-	9810/3		Kivett, saját használatú út		0.1313	-				
Összesen:				0.2184						0.2184					

A változás akarataknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Baja, 2018. november 06.

Készítő: 
földmérő lg. száma: 4154/2011

FORGÓ ZOLTÁN
földmérő lg. sz.: 4154/2011
IRV: 2296/2018
6500 Baja Bokodi út 54/d

Minőséget tanúsító: 
Ing. rend. min. sz.: 2230/2012
földmérő lg. száma: 4158/2011

FEKETE TIBOR
földmérő
Ing. rend. min. sz.: 2230/2012
6500 Baja Bajza u. 17.

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

Kalocsa, 2018. hó nap

P.h. Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....

