



# DÖRGICSE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8244 Dörgicse, Fő utca 16. - Telefon és fax: 87/444-321

---

Ügyszám: 301/ /2024.

**Előterjesztő: Pflanzner Sándor polgármester**

**Előkészítő: Gaschler Gábor települési főépítész**

## **ELŐTERJESZTÉS 1. NAPIRENDI PONT**

**A Képviselő-testület 2024. július 5-i ülésére**

**Tárgy: Dörgicse Község településrendezési eszközei 1. számú módosításával kapcsolatos eljárás kiegészítése és a tervezői árajánlat módosítása**

**Melléklet:** 1db főépítész feljegyzés és 1db tervezői árajánlat

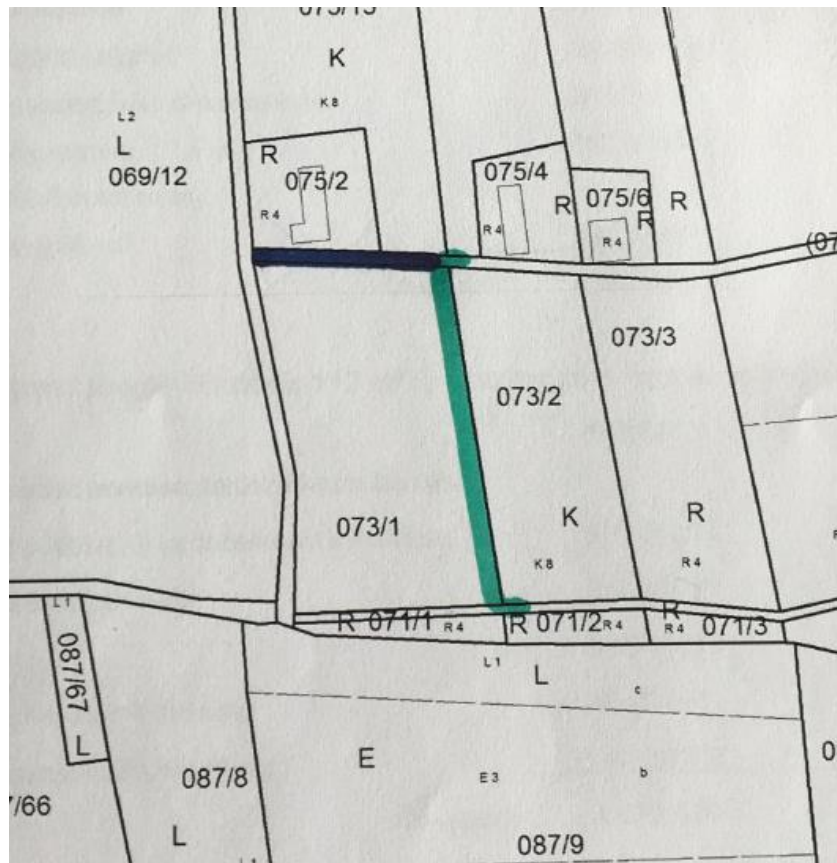
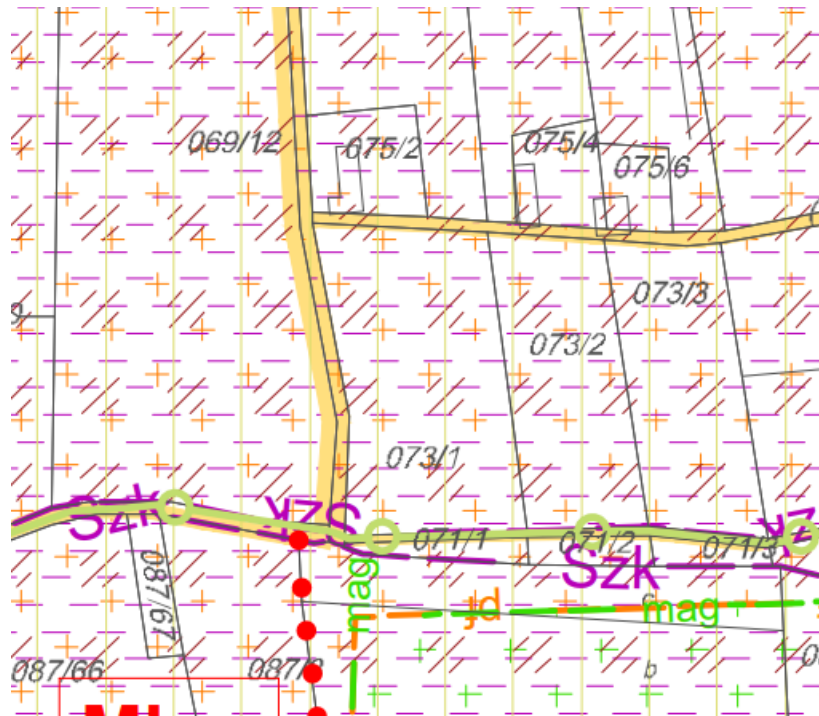
**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 103/2023. (XI. 23.) képviselő-testületi határozatban döntött „Dörgicse Község településrendezési eszközeinek I. számú módosításával kapcsolatos eljárás megindításáról és a településképi rendelet felülvizsgálatáról” melyben meghatároztuk a módosítás elemeit. A tervezési folyamat során 3 db olyan új, a módosítás alapvető szándékait és a település fejlesztési irányát nem befolyásoló lakossági kérelem érkezett, melyek a módosítási eljárásba integrálhatók, azokkal kiegészíthetők. Ezek a kérelmek az alábbiak:

**1./ Kérelem a Dörgicse 075 hrsz.-ú önkormányzati út szakaszának áthelyezéséhez TRE 1. sz. módosításával összefüggésben**

Madarász Gábor (2094 Nagykovácsi, Tölgy u. 16.) a Dörgicse külterület 075/2 és 073/1 ingatlanok tulajdonosa kérelmezte a két terület közötti 074 önkormányzati út szakaszának áthelyezését, annak érdekében, hogy a telkek összevonhatók legyenek és együttes használatuk biztosított legyen.

Az út tervezett áthelyezésével a szomszédos ingatlanok megközelítése továbbra is biztosított lesz, a telkek összevonásával a szőlőhegyen kívánatos kedvezőbb telekméret jön létre. A tulajdonos az úthelyezés költségeit vállalják.



Javasolja a kérelem befogadását és a tervezési szakaszba történő behelyezését az előterjesztés alábbi **Határozati javaslat 1.** szerint.

# HATÁROZATI JAVASLAT 1.

## .../2024. (VII. 5.) képviselő-testületi határozat:

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Madarász Gábor (2094 Nagykovácsi, Tölgy u. 16.) kérelmét, egyben jóváhagyja, hogy az Önkormányzat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján településrendezési szerződést kössön Madarász Gábor tulajdonossal a Dörgicse 075/2 és 073/1 közötti ingatlanok közötti Dörgicse 074 önkormányzati út szakaszának áthelyezésével kapcsolatban az alábbiak szerint:

1./ Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a kérelmezőt, amennyiben Madarász Gábor kérelmező nyilatkozik, hogy kérelmét a továbbiakban is fent kívánja tartani.

2./ Az Önkormányzat vállalja, hogy a tulajdonos kérelme alapján a településrendezési (TRE) eszközök 1. sz. módosításának anyagában szerepelteti a kérelmet, amelynek alapján a módosítás tárgya: a Dörgicse 075/2 és 073/1 közötti 074 önkormányzati út szakasza áthelyezésének biztosítása a Szabályozási Tervben – a törvények és a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

3./ A Képviselő-testület a kérelemben foglaltakhoz továbbá abban az esetben járul hozzá, amennyiben a tulajdonos nyilatkozatban vállalja, hogy: a településrendezési eszközök módosításának finanszírozására - a megkötendő településrendezési szerződésben rögzített 200.000.- Ft + ÁFA, azaz kétszázezer forint + ÁFA összeget megfizeti az alábbi megosztásban:

Első részletet – 100.000.- Ft + ÁFA, azaz százezer forint + ÁFA összeget a településrendezési szerződés aláírását követően 8 napon belül.

Második részletet - 100.000.- Ft + ÁFA, azaz százezer forint + ÁFA összeget a rendezési terv módosításának eljárásában az állami főépítész záróvélemény kiadását követő 8 napon belül.

4./ A Képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére a fentiekben foglaltak szerint.

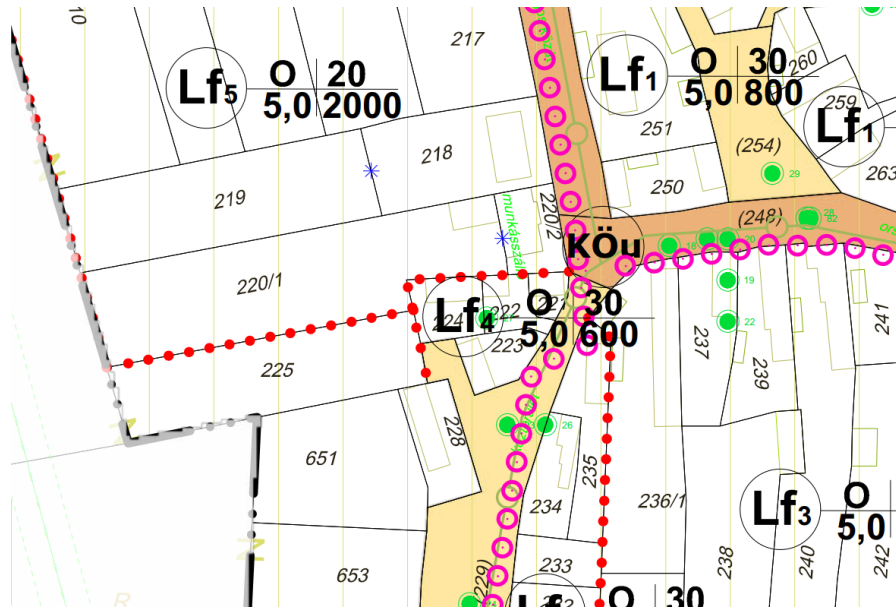
**Felelős:** Pflanzner Sándor polgármester  
Gaschler Gábor települési főépítész

**Határidő:** azonnal

## **2./ Kérelem a Dörgicse 225 és 220/1 hrsz. ingatlanok közötti lakóövezeti határ módosításához a TRE 1. sz. módosításával összefüggésben**

Pflanzner Sándor (Dörgicse, Agyaglikai u. 3.) kérelmezte a Dörgicse 225 és 220/1 hrsz.-ú ingatlanok közötti lakóövezeti határ módosítását, annak érdekében, hogy együttesen a 220/1, 220/2, 222, 224 és 225 hrsz.-ú ingatlanok telekcsoport újraosztása melléklet telekalakítása terv szerint biztosítható legyen.

A telekalakításhoz az Állami Főépítész eddig nem járult hozzá, mert az ingatlanok között eltérő lakóövezetek határa húzódik. Ehhez az övezeti határ módosítása szükséges, amely ugyanakkor a település szerkezeti rendszerében lényegi változást nem eredményez.



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága				jel	műv. ága						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
220/1		kivett, lakóház, udvar	0.3330	—	222/1		kivett, 2 lakóház, udvar	0.3448	—				
220/2		kivett, üzlet	0.0431	—	222/2		kivett, lakóház, üzlet, udvar	0.2885	—				
222		kivett, lakóház, udvar	0.0238	—									
224		kivett, lakóház, udvar	0.0363	—									
225		kivett, beépítetlen terület	0.1971	—									
<b>Összesen:</b>			<b>0.6333</b>	—				<b>0.6333</b>	—				

Javasolja a kérelem befogadását és a tervezési szakaszba történő behelyezését az előterjesztés alábbi **Határozati javaslat 2.** szerint.

## **HATÁROZATI JAVASLAT 2.**

### **.../2024. (VII. 5.) képviselő-testületi határozat:**

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Pflanzner Sándor (Dörgicse, Agyaglikai u. 3.) kérelmét, egyben jóváhagyja, hogy az Önkormányzat Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján településrendezési szerződést kössön Pflanzner Sándor tulajdonossal a Dörgicse 225 és 220/1 hrsz.-ú ingatlanok közötti lakóövezeti határ módosítási kérelemére vonatkozóan az alábbiak szerint:

1./ Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a kérelmezőt, amennyiben Pflanzner Sándor kérelmező nyilatkozik, hogy kérelmét a továbbiakban is fent kívánja tartani.

2./ Az Önkormányzat vállalja, hogy a tulajdonos kérelme alapján a településrendezési (TRE) eszközök 1. sz. módosításának anyagában szerepelteti a kérelmet, amelynek alapján a módosítás tárgya: a Dörgicse 225 és 220/1 hrsz.-ú ingatlanok közötti lakóövezeti határ módosítása– a törvények és a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

3./ A Képviselő-testület a kérelemben foglaltakhoz továbbá abban az esetben járul hozzá, amennyiben a tulajdonos nyilatkozatban vállalja, hogy: a településrendezési eszközök módosításának finanszírozására - a megkötendő településrendezési szerződésben rögzített 200.000.- Ft + ÁFA, azaz kétszázezer forint + ÁFA összeget megfizeti az alábbi megosztásban:

Első részletet – 100.000.- Ft + ÁFA, azaz százezer forint + ÁFA összeget a településrendezési szerződés aláírását követően 8 napon belül.

Második részletet - 100.000.- Ft + ÁFA, azaz százezer forint + ÁFA összeget a rendezési terv módosításának eljárásában az állami főépítési záróvélemény kiadását követő 8 napon belül.

4./ A Képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére a fentiekben foglaltak szerint.

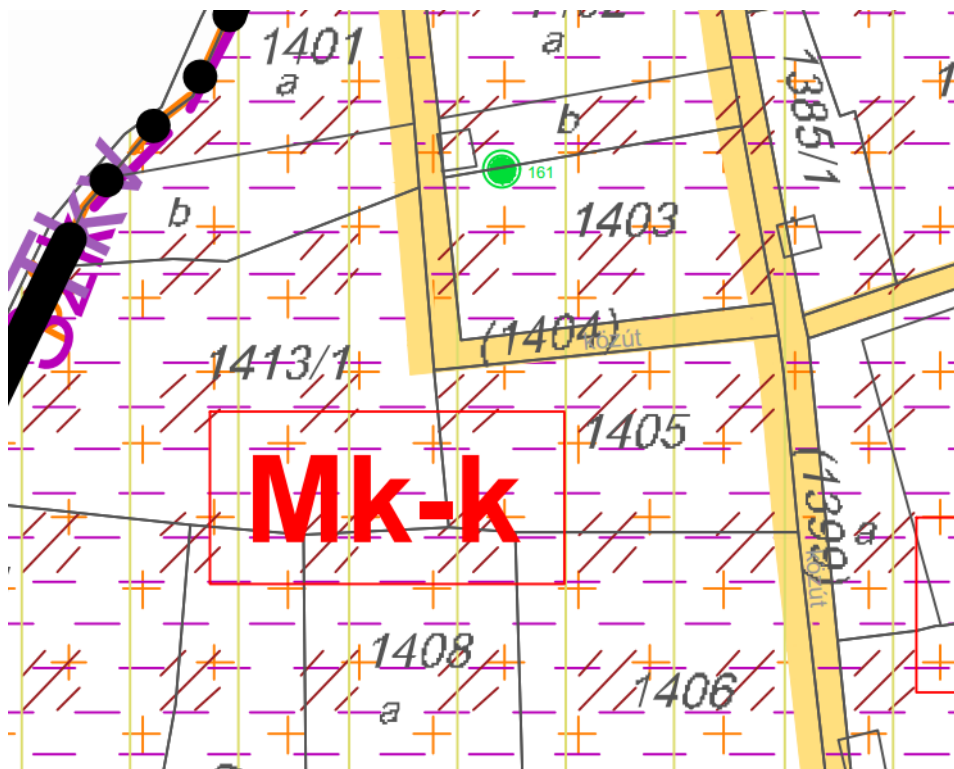
**Felelős:** Tóth Árpád alpolgármester  
Gaschler Gábor települési főépítész

**Határidő:** azonnal

### 3./ Kérelem a Dörgicse 1404 hrsz.-ú önkormányzati út szakaszának áthelyezéséhez TRE 1. sz. módosításával összefüggésben

Kopácsi Péter (1028 Budapest, Dózsa Gy. út 23.) a Dörgicse külterület 1403 és 1405 ingatlanok tulajdonosa kérelmezte a két terület közötti 1404 önkormányzati út áthelyezését, annak érdekében, hogy a telkek összevonhatók legyenek és együttes használatuk biztosított legyen.

Az út tervezett áthelyezésével a szomszédos ingatlanok megközelítése továbbra is biztosított lesz, a telkek összevonásával a szőlőhegyen kívánatos kedvezőbb telekméret jön létre. A tulajdonosok az úthelyezés költségeit vállalják.





Javasolja a kérelem befogadását és a tervezési szakaszba történő behelyezését az előterjesztés alábbi **Határozati javaslat 3.** szerint.

### **HATÁROZATI JAVASLAT 3.**

#### **.../2024. (VII. 5.) képviselő-testületi határozat:**

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Kopácsi Péter (1028 Budapest, Dózsa Gy. út 23.) kérelmét, egyben jóváhagyja, hogy az Önkormányzat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján településrendezési szerződést kössön Sütő Katalin és Kopácsi Péter tulajdonosokkal a Dörgicse 1403 és 1405 hrsz.-ú ingatlanok közötti Dörgicse 1404 hrsz.-ú önkormányzati út áthelyezésével kapcsolatban az alábbiak szerint:

- 1./ Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a kérelmezőt, amennyiben Kopácsi Péter nyilatkozik, hogy kérelmét a továbbiakban is fent kívánja tartani.
- 2./ Az Önkormányzat vállalja, hogy a tulajdonos kérelme alapján a településrendezési (TRE) eszközök 1. sz. módosításának anyagában szerepelteti a kérelmet, amelynek alapján a módosítás tárgya: a Dörgicse 1403 és 1405 hrsz. közötti Dörgicse 1404 hrsz.-ú önkormányzati út áthelyezésének biztosítása a Szabályozási Tervben – a törvények és a jogszabályi előírásoknak megfelelően.
- 3./ A Képviselő-testület a kérelemben foglaltakhoz továbbá abban az esetben járul hozzá, amennyiben a tulajdonos nyilatkozatban vállalja, hogy: a településrendezési eszközök módosításának finanszírozására - a megkötendő településrendezési szerződésben rögzített

200.000.- Ft + ÁFA, azaz kétszázezer forint + ÁFA összeget megfizeti az alábbi megosztásban:

Első részletet – 100.000.- Ft + ÁFA, azaz százezer forint + ÁFA összeget a településrendezési szerződés aláírását követően 8 napon belül.

Második részletet - 100.000.- Ft + ÁFA, azaz százezer forint + ÁFA összeget a rendezési terv módosításának eljárásában az állami főépítész záróvélemény kiadását követő 8 napon belül.

4./ A Képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére a fentiekben foglaltak szerint.

**Felelős:** Pflanzner Sándor polgármester  
Gaschler Gábor települési főépítész

**Határidő:** azonnal

#### **4./ Dörgicse Község településrendezési eszközeinek 1. számú módosításával kapcsolatos eljárás kiegészítő eljárásával kapcsolatos döntés**

Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 103/2023.(XI. 23.) képviselő-testületi határozatában korábban döntött a Dörgicse Község településrendezési eszközeinek 1. számú módosításával kapcsolatos eljárás elindításáról. Az elindított eljáráshoz a Képviselő-testület a fentiek alapján döntött további kérelmek befogadásáról és a tervezési szakaszba történő behelyezésének jóváhagyásáról, ami gyakorlatilag a településrendezési (TRE) eszközök 1. számú módosításának kiegészítése. A kiegészítés megtehető, tekintettel arra, hogy az 1. számú módosítással kapcsolatos szakhatósági és partnerségi eljárás még nem indult meg. A kiegészítő kérelmeket az előterjesztéshez mellékelt települési főépítész feljegyzés is támogatja, így a kiegészítő eljárás megindításának nincsen akadálya.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben a fentiekben foglaltakat tárgyalja meg és döntsön az alábbi **Határozati javaslat 4.** szerint.

### **HATÁROZATI JAVASLAT 4.**

#### **.../2024. (VII. 5.) képviselő-testületi határozat:**

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „**Dörgicse Község településrendezési eszközeinek 1. számú módosításával kapcsolatos eljárás kiegészítő eljárásával kapcsolatos döntés**” című napirendet, és az alábbi döntést hozta:

1./ Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi a korábban a 103/2023. (XI. 23.) képviselő-testületi határozatában elfogadott „Dörgicse Község településrendezési eszközeinek I. számú módosításával kapcsolatos eljárás megindításáról és a településképi rendelet felülvizsgálatáról” szóló döntés kiegészítését az alábbiakkal:



a) a Dörgicse külterület 1403 és 1405 hrsz.-ú ingatlanok közötti 1404 hrsz.-ú önkormányzati út áthelyezése, annak érdekében, hogy a telkek összevonhatók legyenek és együttes használatuk biztosított legyen

b) a Dörgicse külterület 075/2 hrsz.-ú és 073/1 hrsz.-ú ingatlanok közötti 074 hrsz.-ú önkormányzati út áthelyezése, annak érdekében, hogy a telkek összevonhatók legyenek és együttes használatuk biztosított legyen

c) a Dörgicse belterület 225 és 220/1 hrsz.-ú ingatlanok közötti lakóövezeti határ módosítását, annak érdekében, hogy együttesen a 220/1, 220/2, 222, 224 és 225 hrsz.-ú ingatlanok telekcsoport újraosztása biztosítható legyen.

2./ A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a fenti változtatások, mint tervezési elemek a településrendezési eszközök módosítási eljárásába bekerülnek.

3./ A Képviselő-testület a jelen határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést a módosítás tartalmi követelményeiről elfogadja.

4./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítási eljárást lefolytassa, illetve a szükséges dokumentumokat aláírja, a településrendezési szerződéseket megkösse.

**Felelős:** Pflanzner Sándor polgármester

**Határidő:** azonnal

## **5./ Dörgicse Község településrendezési eszközeinek 1. számú módosításával kapcsolatos eljárás kiegészítő eljárásával kapcsolatos árajánlat elfogadása**

Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 104/2023.(XI. 23.) képviselő-testületi határozatában korábban döntött a Dörgicse Község településrendezési eszközeinek 1. számú módosításával kapcsolatos tervezői árajánlat elfogadásáról. A jelen előterjesztésben foglaltak szerint indított kiegészítő eljárás tervezési szakaszához árajánlat lett kérve a kiegészítő tervezés költségeire, amelyet a Dörgicse Község településrendezési eszközeinek 1. számú módosításával kapcsolatos tervet készítő Pagony Táj- és Kertépítész Iroda Kft-től kértünk meg. A tervező cég által megajánlott ajánlati ár: **500.000 Ft +27% ÁFA, azaz bruttó 635.000 Ft.**

A beszerzés szabályzat alapján nettó 1 000 000.- Ft alatt nem szükséges három árajánlat beszerzése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben a fentiekben foglaltakat tárgyalja meg és döntsön az alábbi **Határozati javaslat 5.** szerint.

## **HATÁROZATI JAVASLAT 5.**

### **.../2024. (VII. 5.) képviselő-testületi határozat:**

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „**Dörgicse Község településrendezési eszközeinek 1. számú módosításával kapcsolatos eljárás kiegészítő eljárásával kapcsolatos árajánlat elfogadása**” című napirendet, és az alábbi döntést hozta:

1./ Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 1. számú módosításának kiegészítő eljárásával kapcsolatban benyújtott árajánlatára figyelemmel megrendeli a Pagony Táj- és Kertépítész Iroda Kft-től (székhely: 1111 Budapest, Bartók Béla út 34., adószáma: 10820847-2-43) az árajánlatában részletezett kiegészítő településtervezési feladatokat nettó 500 000.- Ft + 135 600.- Ft ÁFA, azaz mindösszesen bruttó 635 000.- Ft összegben.

2./ A Képviselő-testület felkéri, és egyben felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és az 1./ pont szerinti településtervezői szerződés aláírására.

3./ A Képviselő-testület a kötelezettségvállalás pénzügyi fedezetét az önkormányzat 2024. évi költségvetésének általános tartaléka terhére biztosítja.

Dörgicse, 2024. június 28.

Pflanzner Sándor  
polgármester