

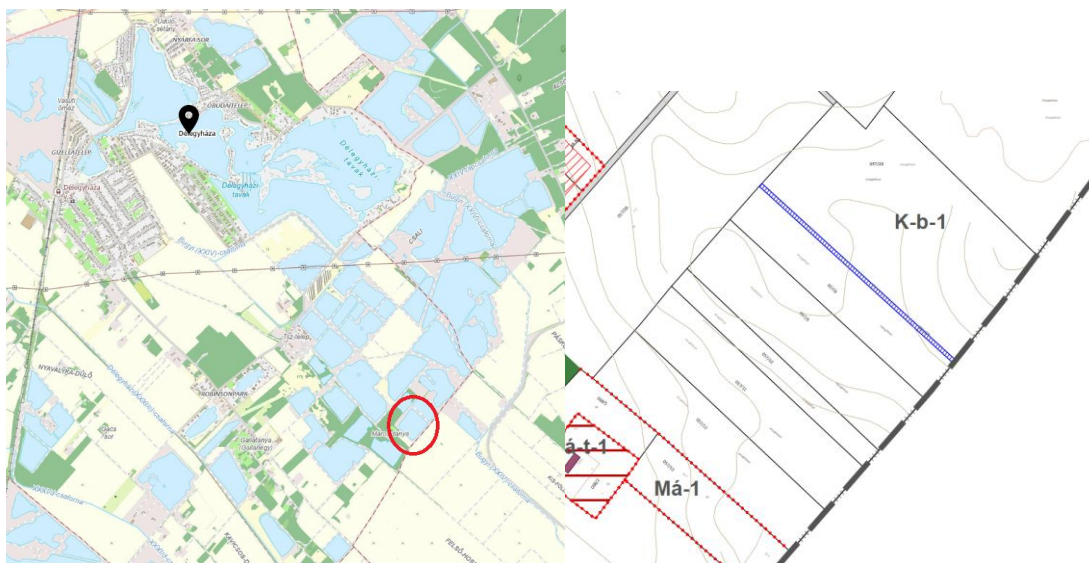
#### 7.4. DÉLEGYHÁZA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. augusztus 22. napján megtartott ülésén hosszú, több éves előkészítést követően elfogadta a község Települési tervét és Helyi Építési Szabályzatát. A rendeletalkotás és előkészítési folyamat során azonban volt több olyan beruházási (és ennek okán övezeti besorolás-módosítási) szándék, mely szándékok jóváhagyása ugyan korábbi testületi üléseken megtörtént (településrendezési szerződést is kötöttünk), azonban a HÉSZ módosítását Önkormányzatunk az augusztusban befejezett teljes körű eljárást követően vállalta.

Délegyháza Község Önkormányzat az alábbi módosításokra vonatkozóan vállalt kötelezettséget:

##### 1. Corliv Holding Kft. - Délegyháza 057/8-12 hrsz

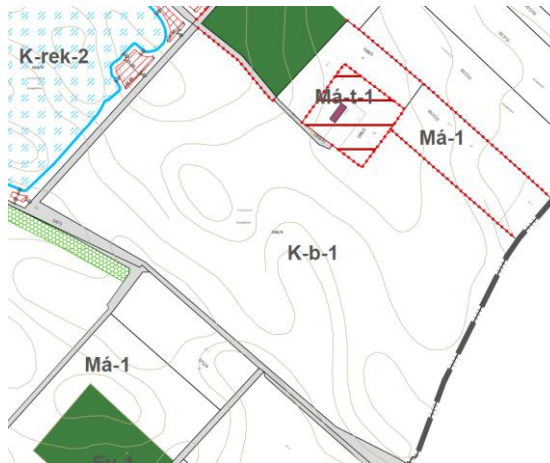
Délegyháza 057/8 hrsz-ú, 1 ha 2016 m<sup>2</sup> térmértékű, Délegyháza 057/9 hrsz-ú, 1 ha 7998 m<sup>2</sup> térmértékű Délegyháza 057/10 hrsz-ú, 6213 m<sup>2</sup> térmértékű Délegyháza 057/11 hrsz-ú, 1 ha 5345 m<sup>2</sup> térmértékű Délegyháza 057/12 hrsz-ú, 1 ha 5463 m<sup>2</sup> térmértékű külterületi ingatlanok a hatályos Helyi Építési Szabályzat alapján „Kb” jelű övezeti besorolásban vannak, mely övezet előírásai alapján a telkek bánya célú hasznosítása valósulhat meg.



Tulajdonos a bányaművelés lezárultával a területen olyan beruházásokat, fejlesztéseket kíván megvalósítani, melyet a „Kb” övezet előírásai nem tesznek lehetővé, ezért kérelmezte Önkormányzatunktól az ingatlanok övezeti besorolásának módosítását a beruházási célnak megfelelően. A Képviselő-testület 25/2024.(I.30.) számú határozatával jóváhagyott, 2024. március 11. napján aláírt szerződésben Önkormányzatunk megállapodást kötött Tulajdonossal, hogy ingatlanok övezeti besorolását oly módon kívánják megváltoztatni, hogy ingatlanokon a meglévő szárazulat tekintetében 15 %-os beépíthetőség mellett mindegyiken egyenként 1 – 1 lakó rendeltetésű egylakásos épület (mindösszesen 5 db), valamint ezen felül kizárólag ingóságának minősülő mobil épületek/építmények (továbbiakban együtt: Felépítmények) elhelyezését megengedő övezeti besorolású telkek alakulhassanak ki.

## 2. Steigerwald Vince és dr. Steigerwald Éva – Délegyháza 068/3 hrsz

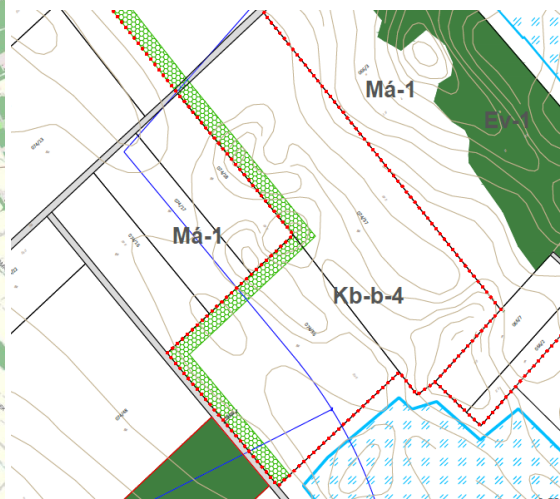
Délegyháza 068/3 hrsz-ú, 10 ha 3137 m<sup>2</sup> térmértékű külterületi ingatlan a hatályos, Helyi Építés Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) alapján „Kb” jelű övezeti besorolásban van, mely övezet előírásai alapján a telek bánya célú hasznosítása valósulhat meg.



Tulajdonosok – tekintettel arra, hogy a bányaművelés lezárult - az ingatlanon olyan beruházást, fejlesztést kíván megvalósítani, melyet a „Kb” övezet előírásai nem tesznek lehetővé, ezért kérelmezték Önkormányzattól az ingatlan övezeti besorolásának módosítását a beruházási célnak megfelelően A Képviselő-testület 200/2024.(XI.27.) számú határozatával jóváhagyott, 2025. május 19. napján aláírt szerződésben Önkormányzatunk megállapodást kötött Tulajdonosokkal, hogy ingatlan övezeti besorolását oly módon kívánják megváltoztatni, hogy az ingatlanon a meglévő szárazulat tekintetében 15 %-os beépíthetőség mellett 1 lakó fő rendeltetésű egylakásos épület, valamint ezen felül további 1 mellék/gazdasági épület/építmény (továbbiakban együtt: Felépítmények) elhelyezését megengedő övezeti besorolású telek alakulhasson ki.

## 3. Hermann János (Thomann – Dörfnerné) – Délegyháza 074/36 és 074/37 hrsz

Délegyháza 074/36 hrsz-ú, 2 ha 5095 m<sup>2</sup> térmértékű és Délegyháza 074/37 hrsz-ú, 3 ha 8375 m<sup>2</sup> térmértékű külterületi ingatlanok a hatályos Helyi Építés Szabályzat alapján „Kb-b-4” jelű övezeti besorolásban vannak, mely övezet előírásai alapján a telkek bánya célú hasznosítása valósulhat meg.



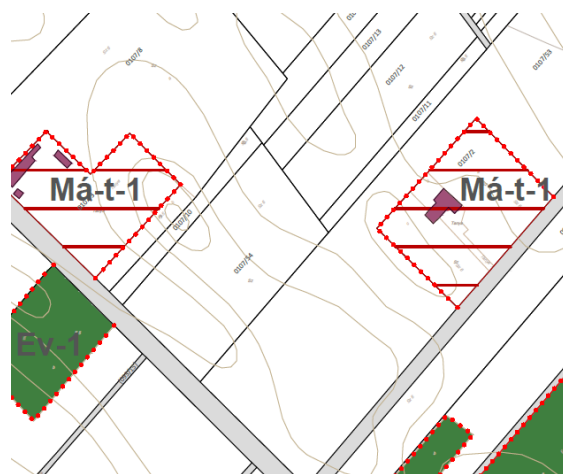
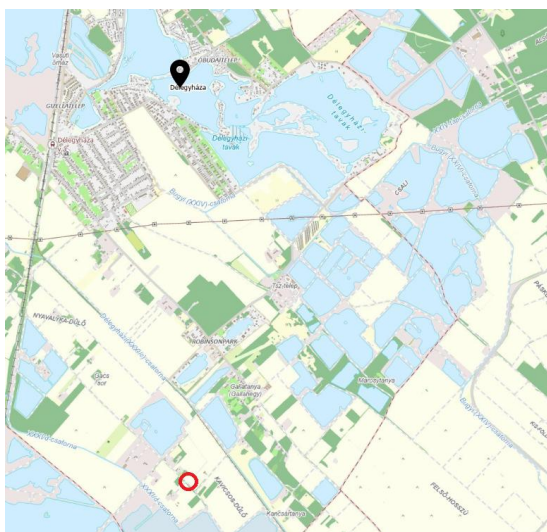


Tekintettel arra, hogy a teljes körű eljárás során nem került igazolásra, hogy a bányaművelés lezárult, így tulajdonos(ok) által tervezett módosítás elvégzésére nem kerülhetett sor.

Az azóta eltelt időszakban már megérkezett a bányatelek törlésére vonatkozó határozat, a bányacélú művelés lezárásra került, így tulajdonos(ok) elképzelése - mely szerint az ingatlanok területén önállóan egy egylakásos lakóépület, valamint melléképületek (főépület, felvonulási-ideiglenes épület, fedett-nyitott gépkocsi beálló, növényzet- és vízkezelési eszközök tárolója, vízparti strand-zuhanyzó, WC, öltöző) elhelyezhető legyen - már övezeti besorolás-módosítással megvalósítható.

#### 4. Ruff Milán – Délegyháza 0107/54 hrsz

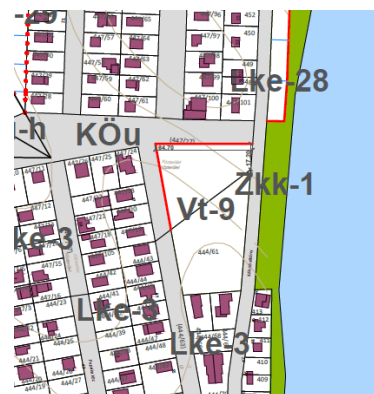
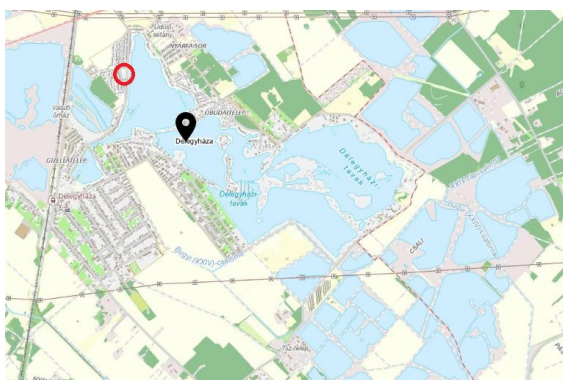
Ruff Milán egy „Má-f” jelű farmgazdálkodási mezőgazdasági övezetben lévő területet vásárolt azzal a céllal, hogy ebből egy részt (2000 m<sup>2</sup>-t) tanyaként kivonat szántó művelési ág alól, s az OTÉK vonatkozó előírásai alapján épít rá egy lakócélnú épületet, amit egyébként az övezeti előírás nem tilt, viszont telekminimumhoz köti.



A kivonást a földhivatal jóváhagyta, de az ingatlan - nyilvántartási feltüntetéshez az épületnek meg kellene valósulnia. Az épület engedélyezési eljárása során az építéshatóság az engedélyt megtagadta, mert nem tanya megjelölésű területre nem tudja alkalmazni az OTÉK tanya-előírásait kizárólag akkor, ha a HÉSZ-ben „Má-t-1” besorolású. Ruff Milán most ezt a módosítást kéri.

#### 5. Délegyháza Község Önkormányzat – „Vt-9” övezet legkisebb kialakítható telekméret módosítása

Önkormányzatunk korábban a Kéktó sétányon talált a meglévő intézményeink (óvoda, bölcsőde) kapacitásának pályázat útján történő bővítésének megfelelő szabad területet, mely területet a teljes körű rendezési terv felülvizsgálata során „Vt-9” jelű (intézmények elhelyezésére alkalmas) településközponti övezetbe sorolt.



Időközben az óvoda és bölcsőde kapacitásbővítését egyéb területeken sikerült megvalósítani, és az érintett területre játszóteret épített Önkormányzatunk.

Amennyiben a Délegyháza 447/27 hrsz-ú területet bármely módon szeretnék hasznosítani, a közterületi (és út) részeket le kell választani és külön helyrajzi számon feltüntetni, azonban ennek gátja lehet a „Vt-9” jelű övezetben előírt minimum 5000 m<sup>2</sup> nagyságú telekméret. Tekintettel arra, hogy amúgy is módosítani kell a HÉSZ-t, célszerű ezt ebben az eljárásban 3000 m<sup>2</sup> nagyságúra csökkenteni.

Jelen ülésen a felsorolt módosításokat magába foglaló eljárás megindításáról a mellékelt határozati javaslat elfogadásával dönthet a Tisztelt Képviselő-testület.

Melléklet:

- Az egyes módosítások szükségességét alátámasztó dokumentumok

**Határozati javaslat:**

Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Kérelmezők hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tero-módosítási kérelmét, s támogatja

1. Délegyháza 057/8-12 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítását a korábban ez ügyben meghozott 25/2024.(I.30.) számú Képviselő-testületi határozatban foglaltak szerint,
2. Délegyháza 068/3 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítását a korábban ez ügyben meghozott 200/2024.(XI.27.) számú Képviselő-testületi határozatban foglaltak szerint,
3. Délegyháza 074/36 és 074/37 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítását a bányacélú művelés lezárását követő rekreációs célú hasznosítás megvalósítását,
4. Délegyháza 0107/54 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítását „Má-t-1” jelű „tanyás telek” felületi szabályozását, valamint
5. A „Vt-9” övezeti besorolásban szabályozott kialakítható telekminimumának csökkentését.

Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete a hivatkozott módosítások tekintetében kijelenti, hogy a módosítások során új beépítésre szánt területek kijelölésére nem kerül sor. Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerint főépítési feljegyzést jelen határozat elválaszthatatlan részét képező 1. melléklet szerint.

Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri hivatalát, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg, valamint felhatalmazza Dr. Riebl Antal polgármestert, hogy jelen határozat alapján a módosításokkal kapcsolatban eljárjon.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: polgármester

Összeállította:

Jakab István  
Településfejlesztési előadó

Előterjesztéssé nyilvánítva: .....

## **DÉLEGYHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZE ÁLTAL MEGHATÁROZOTT TARTALMI KÖVETELMÉNYEKRE VONATKOZÓ FELJEGYZÉS**

### **DÉLEGYHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA TÖBB RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓAN**

*A tervezés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bek. értelmében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott tartalmi követelmények figyelembe vételével, amely a módosítással érintett feladatra terjed ki, az alábbi részletesen meghatározott tartalmi elemek mellett:*

#### **1. Megalapozó vizsgálat:**

- *Délegyháza Község hatályos településterv megalapozó vizsgálatának a tervezési területet érintő vonatkozásai összefoglalása, kiegészítése;*
- *a területi tervekkel való összefüggések vizsgálata;*
- *a hatályos településterv vonatkozó előírásainak vizsgálata,*
- *a tervezési terület vizsgálata, bemutatása:*
- *területhasználat,*
- *táj- és természetvédelem;*
- *zöldfelületek,*
- *környezeti állapot, környezetvédelem,*
- *közműellátás,*

#### **2. Alátámasztó munkarészek:**

- *a településszerkezeti változások bemutatása;*
- *szabályozási koncepció;*
- *táj- és természetvédelmi javaslat;*
- *környezetvédelmi javaslat;*
- *közművesítési javaslat;*
- *a tervezett módosítás alátámasztásához szükséges mélységben!*

#### **3. Jóváhagyásra kerülő munkarészek:**

- *Délegyháza Község hatályos Helyi Építési Szabályzatát módosító rendelettervezet;*

Délegyháza, 2025. november .....

.....  
Marthi Zsuzsa  
főépítész