

ELO/43-27/2024.

## J E G Y Z Ó K Ö N Y V

**Előszállás Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének 2024. július 25-én  
16,00 órai kezdettel az Előszállási Polgármesteri Hivatal tanácskozó termében  
megtartott rendkívüli, nyílt üléséről**

### **NAPIREND**

1. Háziiorvosi feladatellátás praxisjog megszerzéséről döntéshozatal  
Előadó: Farkas Imre polgármester
2. Településrendezési eszközök módosítása  
Előadó: Farkas Imre polgármester
3. Piac bejáró megépítésére árajánlat  
Előadó: Farkas Imre polgármester
4. Tukoráné Menyhei Ibolya dunaújvárosi lakos ingatlanfelajánlása  
Előadó: Farkas Imre polgármester

### **Hozott rendeletek száma:**

**11/2024.(VII.26.) Önkormányzati Képviselőtestületi rendelet**

### **Hozott határozatok száma:**

**162-168/2024.(VII.25.) Önkormányzati Képviselőtestületi határozat**

**11/2024.(VII.26.) önkormányzati rendelet:** az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020.(IV.7.) önkormányzati rendelet módosításáról

**162/2024.(VII.25.) önkormányzati határozat:** a Képviselőtestület elfogadta napirendjét

**163/2024.(VII.25.) önkormányzati határozat:** a Képviselőtestület Előszállás gyermek és háziorvosi vegyes körzet praxisjogának megszerzéséhez nem járult hozzá

**164/2024.(VII.25.) önkormányzati határozat:** a Képviselőtestület módosította a településszerkezeti tervről szóló 21/2020.(IV.6.) határozatát

**165/2024.(VII.25.) önkormányzati határozat:** a Képviselőtestület elfogadta a piac parkolójának útcsatlakozására és a bekötőút megvalósítására az UNIKORN-ÉPKER KFT ajánlatát

**166/2024.(VII.25.) önkormányzati határozat:** a Képviselőtestület az előszállási 1873 hrszámú ingatlan megvásárlásáról döntött

**167/2024.(VII.25.) önkormányzati határozat:** a Képviselőtestület Tábiné Nyúl Gabriella képviselőt jegyzőkönyv hitelesítővé megválasztotta

**168/2024.(VII.25.) önkormányzati határozat:** a Képviselőtestület Magyarai Ferenc képviselőt jegyzőkönyv hitelesítővé megválasztotta

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Előszállás Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének 2024. július 25-én 16,00 órai kezdettel az Előszállási Polgármesteri Hivatal tanácskozó termében megtartott rendkívüli, nyílt üléséről.

**Jelen vannak:**

- 1) Farkas Imre polgármester,
- 2) Flér Henriett,
- 3) Magyar Ferenc,
- 4) Makovics Dávid,
- 5) Stadler Gábor alpolgármester,
- 6) Szloboda János Árpád,
- 7) Tábiné Nyúl Gabriella képviselők

**Tanácskozási joggal:**

- 1) Győriné Tar Edit jegyző

**I. Napirend előtt**

Farkas Imre polgármester: sok szeretettel köszöntök mindenkit a mai rendkívüli, nyílt képviselőtestületi ülésünkön. Megállapítom, hogy a rendkívüli, nyílt képviselőtestületi ülés a képviselők 7 fős, teljes létszámú jelenlétével határozatképes, a rendkívüli, nyílt ülést megnyitom. Amennyiben nincs egyéb napirendre vonatkozó módosító javaslat, kérem a képviselőtestülettől a mai ülés napirendjének elfogadását. Kérdésem, ki az, aki egyetért a mai rendkívüli, nyílt ülés napirendjével?

A Képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő határozatot hozta:

**Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének**  
**162/2024.(VII.25.) határozata**  
**a napirend elfogadásáról**

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 5/2019.(XI.30.) önkormányzati rendelete 33. § (1) bekezdése alapján a polgármester által előterjesztett alábbi napirendi pontokat elfogadja:

**NAPIREND**

1. Háziorvosi feladatellátás praxisjog megszerzéséről döntéshozatal  
Előadó: Farkas Imre polgármester
2. Településrendezési eszközök módosítása  
Előadó: Farkas Imre polgármester

3. Piac bejáró megépítésére árajánlat  
Előadó: Farkas Imre polgármester

4. Tukoráné Menyhei Ibolya dunaújvárosi lakos ingatlanfelajánlása  
Előadó: Farkas Imre polgármester

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2024. július 25.

## **II. Napirend tárgyalása**

### **1.Háziorvosi feladatellátás praxisjog megszerzéséről döntéshozatal**

(Az előterjesztés írásos anyaga a jegyzőkönyv mellékletét képezi.)

Farkas Imre polgármester: első napirendi pontunk a háziorvosi feladatellátás praxisjog megszerzéséről döntéshozatal.

Dr. Bánffy Balázs Olivér háziorvosunk azzal a kérdéssel fordult 3-4 hónapja hozzánk - pontos dátumot nem tudok -, hogy ő szeretné Előszállás gyermek és háziorvosi vegyes körzetének a praxisát megkapni. Ehhez velünk kellett volna egy előszerződést kötnie. Hosszas tárgyalások után arra jutottunk a legutolsó megbeszélésünkön, hogy a doktor úr által felvázolt felételekkel az önkormányzat ezt a praxisátadást ne támogassa. Jelenleg az OKFŐ-nél van a praxis, nem pedig nálunk, és ebben nem tudtunk olyan közös nevezőre jutni, ami mind a doktor úr, mind pedig a település érdekeit szolgálná. Ezért javaslom a képviselőtestületnek, hogy ehhez a gyermek és háziorvosi vegyes körzet praxis megszerzéséhez az önkormányzat ne járuljon hozzá. Kérdésem, ki az, aki egyetért a javaslattal?

A Képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő határozatot hozta:

### **Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének**

**163/2024.(VII.25.) határozata**

### **a háziorvosi feladatellátás praxisjog megszerzésével kapcsolatos döntéshozatalról**

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete dr. Bánffy Balázs Olivér háziorvos által kezdeményezett, Előszállás gyermek és háziorvosi vegyes körzet praxisjogának megszerzésére irányuló kérelmét nem támogatja, a praxisjog megszerzéséhez nem járul hozzá.

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2024. augusztus 15. (dr. Bánffy Balázs Olivér háziorvos döntésről történő értesítése)

## **2. Településrendezési eszközök módosítása**

(Az előterjesztés írásos anyaga a jegyzőkönyv mellékletét képezi.)

Farkas Imre polgármester: ez a módosítás Róbertvölgy területére vonatkozik. Annak a két útnak, ami pluszként kialakításra, kijelölésre került, a helyi építési szabályzat mellékleteiben való

átvezetése történik itt meg, ezek lettek beledolgozva a szabályozási tervbe. Most még nem a turisztikai övezetbe sorolásról van szó, hanem egyelőre csak a két út szerepel, semmi más, amit döntöttünk, az lett bedolgozva a rendeletbe. Minden szakhatóság véleményezte, a megyei főépítész is véleményezte, ezért gyakorlatilag más dolgunk ezzel nincsen, mint elfogadni a rendelet-tervezetet.

De mielőtt a rendelet-tervezetről döntenénk, van az előterjesztésben egy határozati javaslat is, ami arról szól, hogy a 21/2020.(IV.6.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv 1.1. számú mellékletét e határozat 1. számú melléklete szerint módosítjuk, mivel az abban foglalt terven is át kell vezetni a változást. Kérdésem, ki az, aki egyetért a határozati javaslatban foglaltakkal?

A Képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő határozatot hozta:

**Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**164/2024. (VII.25.) határozata**  
**a településszerkezeti tervről szóló 21/2020. (IV.6.) képviselőtestületi határozat**  
**módosításáról**

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a 21/2020.(IV.6.) önkormányzati határozatával elfogadott Településszerkezeti Terv 1.1. számú mellékletét e határozat 1. számú melléklete szerint módosítja.

A jelen határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv módosított rendelkezései 2024. július 30. napján lépnek hatályba.

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2024. szeptember 30.

Farkas Imre polgármester: az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló előterjesztett rendelet-tervezetet elfogadásra javaslom a képviselőtestületnek. Kérdésem, ki az, aki egyetért a rendelet-tervezetben foglaltakkal?

A Képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő rendeletet alkotja:

**Előszállás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2024. (VII.26.)**  
**önkormányzati rendelete**  
**az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.)**  
**önkormányzati rendelet módosításáról**

(A rendelet szövege teljes terjedelemben a jegyzőkönyv mellékletét képezi.)

**3. Piac bejáró megépítésére árajánlat**

(Az előterjesztés írásos anyaga a jegyzőkönyv mellékletét képezi.)

Farkas Imre polgármester: kértem árajánlatokat azoktól a cégektől, akik egyébként is indultak a piac kivitelezésének közbeszerzési eljárásában. Ebből kettő cég adott árajánlatot, azok tartalma a következő:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| 1./ DUNA-VIA Építőipari KFT<br>(2459 Rácalmás, Kereskedők utcája 7.) | bruttó 8.642.072 Ft  |
| 2./ UNIKORN-ÉPKER KFT<br>(7025 Bölske, Vasút u. 0690/34 hrsz.)       | bruttó 4.818.253 Ft. |

Igaz, hogy az egyik talán valamivel részletesebb, mert pl. forgalomtechnika, szakfelügyelet, stb. is tartalmaz, de egyébként a másik sem tudja megvalósítani ezek nélkül, ugyanúgy meg kell csinálni mindent, csak nem részletezte ki. Én úgy gondoltam, hogy 5 millió forint körül ez megvan, az egyik árajánlat szerint pedig tényleg megvan, ezért javaslom, hogy az olcsóbb árajánlatot fogadjuk el, mégpedig az UNIKORN-ÉPKER KFT által adott bruttó 4.818.253 Ft-os összeget, és velük valósítsuk meg az útépítést. Felhívnom a figyelmet, hogy szerződést is úgy fogjuk kötni, hogy a piac parkolójának útsatlakozása és a bekötőút megvalósítása az elvégzendő munka, azért, hogy ha lesz nyertes piacpályázat, abban a későbbiekben el tudjuk számolni ezt a költséget.

Amennyiben nincs kérdés, hozzászólás, javaslom a képviselőtestületnek, hogy az UNIKORN-ÉPKER KFT bruttó 4.818.253 Ft-os árajánlatát fogadja el. Kérdésem, ki az, aki egyetért a javaslattal?

A Képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő határozatot hozta:

**Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**165/2024. (VII.25.) határozat**  
**piac parkolójának útsatlakozásáról és a bekötőút megvalósításáról**

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a leendő piac parkolójának útsatlakozására és a bekötőút megvalósítására bekért árajánlatok közül a legolcsóbb, UNIKORN-ÉPKER KFT (7025 Bölske, Vasút u. 0690/34 hrsz.) által adott bruttó 4.818.253 Ft-os árajánlatot fogadja el.

A Képviselőtestület felhatalmazza Farkas Imre polgármestert az UNIKORN-ÉPKER KFT-vel történő kivitelezési szerződés aláírására.

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2024. augusztus 31. (a szerződés megkötésére)

**4. Tukoráné Menyhei Ibolva dunaújvárosi lakos ingatlanfelajánlása**  
 (Az előterjesztés írásos anyaga a jegyzőkönyv mellékletét képezi.)

Farkas Imre polgármester: korábban már volt a testület előtt ez az ügy. Az ingatlanszakértő 870.000 forintra becsülte fel az ingatlan értékét. Az előző ülésen, amikor tárgyaltuk ezt a témát, akkor azt mondtuk, hogy ezt az összeget kicsit sokalljuk, mert közel 10 éve vettünk ott két területet 200.000 Ft-ért, és most 10 év után azért négyszeres árat nem akarunk fizetni érte. A döntés az volt, hogy alkudjak. Tájékoztatom a tisztelt képviselőtestületet, hogy ez sikerült,

400.000 Ft-ban egyeztünk meg az ingatlan tulajdonosával, aki ezt az árat elfogadta. A tulajdonos nagyon örült még ennek az árnak is, mert egyébként csak nyűg a számára ez az ingatlan. Abban maradtunk, hogy van ott pár gyümölcsfa, felmerült a kérdés, hogy mi legyen velük, ő szedje ki vagy mi. Én mondtam neki, ha itt megegyezünk a 400 ezer forintos vételárról, akkor majd mi kiszedjük. Az is lehet, hogy valakinek majd téli tüzelőnek odaadjuk, de lehet, hogy van olyan, aki esetleg úgy akarja kibérelni, hogy a gyümölcsfákkal együtt, ezért egyelőre én még nem nyúlnék hozzá. Amennyiben nincs kérdés, hozzászólás, azt javaslom, hogy az előszállási 1873 hrszámú ingatlant 400.000 Ft-ért vásárolja meg az önkormányzat. Kérdésem, ki az, aki egyetért a javaslattal?

A Képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő határozatot hozta:

**Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**166/2024. (VII.25.) határozat**  
**az előszállási 1873 hrszámú ingatlan megvásárlásáról**

- 1.) Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete meg kívánja vásárolni Tukoráné Menyhei Ibolya (sz: Dunaújváros, 1978.11.27. an: Pákolicz Ilona) 2400 Dunaújváros, Derkovits u. 8. II/4. szám alatti lakos tulajdonát képező, Előszállás belterület 1873 hrszámú, 872 m<sup>2</sup> nagyságú, „beépítetlen terület” művelési ágú ingatlant, bruttó 400.000 Ft vételárért.
- 2.) A terület megvásárlásával jelentkező átíratási, ügyvédi és egyéb költség Előszállás Nagyközség Önkormányzatát terheli.
- 3.) A vételár és az ingatlan megvásárlásával kapcsolatosan felmerülő egyéb költségek fedezete az önkormányzat 2024. évi költségvetésének felhalmozási kiadásai.
- 4.) A Képviselőtestület felhatalmazza Farkas Imre polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Felélő: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2024. augusztus 31. (az adásvételi szerződés aláírására)

Farkas Imre polgármester: a mai rendkívüli, nyílt ülésnek több napirendi pontja nincsen, a jegyzőkönyv hitelesítők személyéről szükséges még határozathozatal. Javaslom a mai ülés jegyzőkönyvének hitelesítőjeként megválasztani Tábiné Nyúl Gabriella képviselőt. Kérdésem, ki az, aki egyetért Tábiné Nyúl Gabriella képviselő jegyzőkönyv hitelesítőként történő megválasztásával?

A képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő határozatot hozza:

**Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének**  
**167/2024.(VII.25.) határozata**  
**a jegyzőkönyv hitelesítő megválasztásáról**

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a mai rendkívüli, nyílt képviselőtestületi ülés jegyzőkönyvének hitelesítésére a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 15/2019.(XI.30.) önkormányzati rendelete 53. § (7) bekezdése alapján Tábiné Nyúl Gabriella képviselőt megválasztja.

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2024. július 25.

Farkas Imre polgármester: jegyzőkönyv hitelesítőként javaslom Magyarai Ferenc képviselő megválasztását. Kérdésem, ki az, aki egyetért Magyarai Ferenc képviselő jegyzőkönyv hitelesítőként történő megválasztásával?

A képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő határozatot hozza:

**Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének**  
**168/2024.(VII.25.) határozata**  
**a jegyzőkönyv hitelesítő megválasztásáról**

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a mai rendkívüli, nyílt képviselőtestületi ülés jegyzőkönyvének hitelesítésére a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 15/2019.(XI.30.) önkormányzati rendelete 53. § (7) bekezdése alapján Magyarai Ferenc képviselőt megválasztja.

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2024. július 25.


Farkas Imre polgármester: ezt követően, miután több napirendi pont nincsen, a képviselőtestület rendkívüli, nyílt ülését 16,25 órakor bezárom.


  
Farkas Imre  
polgármester



  
Győriné Tar Edit  
jegyző

Jegyzőkönyv hitelesítők:

  
Tábiné Nyúl Gabriella  
hitelesítő

  
Magyarai Ferenc  
hitelesítő


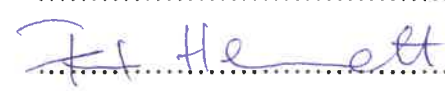
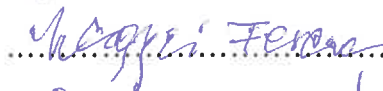
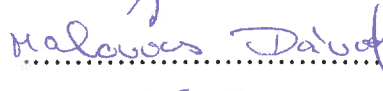

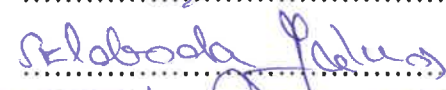
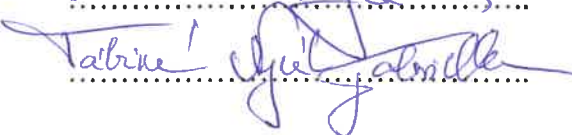


## J E L E N L É T I   Í V

**Előszállás Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének 2024. július 25-én  
16,00 órai kezdettel az Előszállási Polgármesteri Hivatal tanácskozó termében  
megtartott rendkívüli, nyílt ülésén megjelentekről**

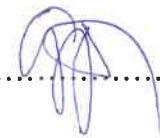
### Képviselőtestületi tagok:

- 1./ Farkas Imre polgármester
- 2./ Flér Henriett
- 3./ Magyar Ferenc
- 4./ Makovics Dávid
- 5./ Stadler Gábor alpolgármester
- 6./ Szloboda János Árpád
- 7./ Tábiné Nyúl Gabriella képviselők

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

### Tanácskozási joggal:

- 1./ Győriné Tar Edit jegyző
- 2./ Dr. Bánffy Balázs Olivér háziorvos

  
.....  
.....

**ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG  
POLGÁRMESTERE**

**2424 Előszállás, Fő tér 3.**

**MEGHÍVÓ**

**ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK**

**2024. július 25-én (csütörtökön) 16,00 órai kezdettel**

**az Előszállási Polgármesteri Hivatal tanácskozó termében  
tartandó rendkívüli, nyílt ülésére**

Előszállás Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének rendkívüli, nyílt ülését a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 45. §-ában biztosított jogkörömben eljárva összehívom és egyben annak teljes tartamára

m e g h í v o m.

**NAPIREND**

**Nyílt ülés**

1. Háziorvosi feladatellátás praxisjog megszerzéséről döntéshozatal  
Előadó: Farkas Imre polgármester
2. Településrendezési eszközök módosítása  
Előadó: Farkas Imre polgármester
3. Piac bejáró megépítésére árajánlat  
Előadó: Farkas Imre polgármester
4. Tukoráné Menyhei Ibolya dunaújvárosi lakos ingatlanfelajánlása  
Előadó: Farkas Imre polgármester

A napirendi pontok fontosságára való tekintettel megjelenésére feltétlenül számítok!

Előszállás, 2024. július 22.

Tisztelettel:

  
Farkas Imre  
polgármester



## Emlékeztető

Készült: 2024. július 9-én 16,00 órai kezdettel az Előszállási Polgármesteri Hivatal tanácskozó termében megtartott háziorvosi praxisjog átadással kapcsolatos megbeszélésről.

Jelen vannak:

- 1) Farkas Imre polgármester,
- 2) Győriné Tar Edit jegyző,
- 3) Kanik Péter újonnan megválasztott polgármester,
- 4) Dr. Bánffy Balázs Olivér háziorvos,
- 5) Flér Henriett képviselő,
- 6) Magyar Ferenc képviselő,
- 7) Stadler Gábor alpolgármester,
- 8) Szloboda János Árpád képviselő,
- 9) Tábiné Nyúl Gabriella képviselő

Igazoltan távol:

- 1) Makovics Dávid képviselő

Farkas Imre polgármester: sok szeretettel köszöntök mindenkit, azt hiszem, már negyedszerre futunk ennek a dolognak neki. Úgyhogy ebből is látszik, hogy jó döntést szeretnénk hozni. Ugye nem egyszerű. Az utolsó megbeszélésünk óta, ami testületi ülés volt, annyi helyzet van, hogy az újabb kompromisszumos megoldását a doktor úr elküldött részünkre, az az, hogy - a többit azt nem mondanám most el, csak ezt a legújabbat, -, hogy elkezdené akkor, sürgősségi szakellátásba menne, nem pedig mentőzni, ez akkor Szekszárdon lenne, és akkor úgy nézne ki, hogy hétfő, kedd, csütörtök, pénteken délután 2-től 4-ig tudná vállalni a rendelőt, szerdán pedig reggel nyolctól akár délután négyig, tehát igazából ez 16 óra. A két asszisztens közül egyet vállalnál te, egy lenne a mienk, és azt hiszem, hogy talán ennyi. Tehát azt hiszem, ezek a fő paraméterek, ha minden igaz, ez volt a levélben. És Nagykarácsony nincs mellette, semmi más nincs mellette, csak Előszállás lenne mellette. És akkor erről volt szó, hogy akkor ezt most beszéljük meg újból.

Nyilván nem egyszerű a dolog, azért is ilyen határozatlan a csapat is, hogy mi a jó nekünk per pillanat, mert vagy orvost keresünk, vagy asszisztenseket kell keresni, én úgy látom. Én szerintem, ami ebben egy kis feszültséget eredményez, az a dolog, hogy az egyiknek te vagy a munkaadója, a másiknak mi lennénk, ugye minket köt minden. Tehát mi például úgy tudnánk foglalkoztatni, ahogy most is foglalkoztatunk, mindent jogszabály szerint, tehát nem vállalkozóként, hanem közfoglalkoztatottként, vagy egészségügyi személyzetként, vagy dolgozóként foglalkoztat, tehát nekünk mindent kell. A kérdés az, hogy az egyiknek változik a bére, a másik követi-e ugyanúgy, vagy sem, hiszen te vállalkozóként alkalmaznád őt, teljesen más úgy alkalmazni, nem biztos, hogy ugyanazok a kötelezettségek vonatkoznak rád, mint ránk, tehát ez lehet, hogy ott okozna egy kis feszültséget, nem tudom, csak feltételezem. Illetve nekünk, ahogy elmondtam, a két lány közül, akinek nagyobb a bére, úgy mondtam, hogy drágább, 8 millió 1-200 ezer forint körül lenne nekünk éves szinten a költsége, úgyhogy semmilyen normatívánk nincs. Amivel kellett volna kezdenem, az az, hogy a praxis nem nálunk van. Tehát nem mi vagyunk a praxis kezelői, tehát mi nem adjuk oda neked a praxist, hanem nélkülünk nem tudod megszerezni a praxist. Tehát ez a teljes valóság. Ez azt jelenti, hogy egy

előszerződést kell kötnünk, amely szerződés alapján a praxis a doktor úr kezébe kerül, majd utána kötünk egy végleges szerződést, amivel ő ellátja ezt a feladatot. Nyilván ez úgy működik, bár nem tudom, mert ilyenben még nem voltam benne -, hogy ha van egy jó kapcsolat, és dolgozik együtt a háziorvos a praxisban, van egy önkormányzat, és ha valamiért ez megromlik, akkor gondolom a szerződést megszüntetheti az önkormányzat. Nem tudom, tehát ebben nem vagyok biztos. Tehát ez a praxis addig van az orvosnál, amíg a feladatellátás is az övé. Amikor már ez nem az övé, akkor nem tudom, hogy most van-e olyan, mint régen, hogy eladhatja a praxist, vagy csak kötelezően visszamegy az OKFŐ-re, ezeket már nem tudom, de a lényeg az, hogy nélkülünk itt a praxist megszerezni a háziorvos nem tudja. És szerintem az önkormányzattól semmilyen módon nem is tud függetlenedni, tehát valahogyan mégis függ tőlünk a háziorvos most még, hogy aztán ez a jövőben hogyan lesz, mert az is lehet, hogy azt mondják, hogy ezt a feladatot elveszik az önkormányzatoktól, és központilag küldik majd az orvosokat és a háziorvosokat, és az önkormányzat nem fog tudni ezzel mit kezdeni, ezt nem tudom, hogy hogy lesz, ahogy említetted, hogy lesznek praxis összevonások. Én feltételezem, hogy ez csak úgy fog működni. Nem az önkormányzatok, hanem fölöttük valaki ezt el fogja dönteni, akár egy minisztérium, vagy valaki ilyesmi, de egyelőre még nekünk ebben van per pillanat beleszólásunk, mert csak innen indul a dolog. Nem tudom, doktor úr, te szeretnéd-e valamivel ezt kiegészíteni, amit mondtam?

Dr. Bánffy Balázs Olivér háziorvos: nem.

Farkas Imre polgármester: rendben, köszönöm. Akkor a többiek véleményét szeretném kérni, azért vagyok itt, hogy meghallgassuk.

Stadler Gábor alpolgármester: az én véleményem tulajdonképpen nem változott, mert az utolsó testületi ülésre úgy jöttünk be, akkor még nem volt a testületnek tudomása az aznap reggeli változatról, hanem, hogy az előtte lévő megbeszélést megfontolva arra jutottunk, hogy mi nem szeretnénk a státuszunkon változtatni. És részemről nekem az a véleményem, hogy a legújabb javaslat sem változtatott az én véleményemen, tehát nem hozott közelebb ahhoz, hogy én az előszállásiak ellátás biztonságát jobbnak érezném ettől. Tulajdonképpen jobbnak érezném, mert az ajánlat az jó, csak az ajánlatok olyan sebességgel érkeznek, hogy én nem tudom feldolgozni, tehát annyira hirtelen változik a doktor úr álláspontja, hogy ezt nem tudom lekövetni, és egy kicsit így megingott bennem a bizalom az irányába, hogy utána akkor bármi jöhet. Tehát lehet, hogy másképp kellett volna erről beszélgetni, hosszabban, nyíltabban a lányokat is ide ültetve akár, a nagykarácsonyi döntéshozókat is akár, mert sok embert érint a változtatás. És amit már elmondtam, hogy a status quo-ját Előszállásnak önként nem kívánom földadni. Bármennyire rövid az én mandátumom itt már, én nem szeretném úgy itt hagyni ezt a települést 14 év munka után, hogy egy olyan döntésbe megyek én bele, ami az előszállásiaknak bármi módon megingatná a bizalmát az egészségügyi ellátásban, vagy egyáltalán az orvoshoz való hozzájutásukban. Önként semmiképpen nem szeretnék ilyen döntést hozni Előszállás képviselőjeként. Én a status quo-t, a mostanit kívánom megőrizni, ha most a doktor úrral nem sikerül, akkor remélem sikerül majd mással, aki ezt a települést kívánja ellátni. Én respektálok egyébként a doktor úrnak a személyes ambícióit, hogy sok mindent akar még tenni. Most biztos nagy szónak hangzik, de az emberiségért meg sok mindent szeretne még tenni az egészségügy és az egészségmegőrzés kapcsán, csak én azt nem szeretném az előszállásiak kárára dotálni, úgyhogy kívánok neki sok szerencsét, ha esetleg máshol kívánja ezt megvalósítani, vagy más módon, de én egyáltalán nem tudok igit mondani erre.

Szloboda János Árpád képviselő: nekem sajnos ugyanez a bajom, de igazából azon kívül, hogy kikerült Nagykarácsony, nem látunk változást. Megmondom őszintén, hogy engem is meglepett

ez a., mert én úgy jöttem ide, hogy mi már lezártuk ezt az ügyet. És ugye jó lett volna, akkor már tudtunk volna dönteni, ha mi erre fel tudunk készülni, de ugyanott vagyunk, kevesebb rendelési idő, több kiadás. Úgyhogy igazából sok minden nem változott ebben az ajánlatban. Úgyhogy részemről én sem tudom támogatni ezt. Remélem, megérti ezt a doktor úr.

Flér Henriett képviselő: egyetérték.

Tábiné Nyúl Gabriella képviselő: én is ugyanezt gondolom.

Szloboda János Árpád képviselő: azért azt tegyük hozzá, hogy az eddigi munkáját azért meg szeretném köszönni. Tehát azért nem szeretnénk, ha rossz szájízzel menne el innen.

Farkas Imre polgármester: azért annyit még szeretnék mondani, hogy a doktornak érvényes szerződése van velünk december 31-ig. Tehát öneki van, ha még úgy gondolja, hogy esetleg ebben a formában szeretné ezt folytatni tovább, mert igazából a jelenlegi formát szerintem mindenki elfogadja, ami most van. Tehát ez a napi 4 órás rendelés vált oda-vissza. Itt az a kérdés, hogy a személyes ambíció, amit ő szeretne csinálni, és a szíve vágya, amit én teljesen megérték, az igazából ezzel nem fér össze. És ezért mondja azt a testület is, hogy ez itt talán nem annyira az előszállásiak javára szolgálja. Én bennem is igazából csak az keltett egy kicsit olyan megingást, az ajánlat tényleg jó, ahogy az alpolgármester úr is mondja, ha van itt egy orvosunk, aki naponta legalább két órát itt van, szerdán ugye nyolcat, ez igazából annyira nem tekinthető rossznak, ami miatt igen, hogy 8 millió forintunkba kerül. Csakhogy tényleg olyan gyorsan történtek dolgok, hogy akkor én felmondok, elmegyek, közben mégsem megyek, tehát nem tudom én sem eldönteni, és azért mondtam azt neked, hogy a testülettel le kellene ülni és megbeszélni, hogy tényleg mit szeretne az ember. Szerencsés helyzetben vagy, orvoshiány van ma Magyarországon, tehát igazából bárhova mész, vagy bármi történik, utána ott kapni fognak bárhol. Nekünk lesz nehezebb helyzetünk, hiszen mi nehezebben találunk esetleg orvost, ha úgy alakul a dolog, de tényleg az, hogy azért kevesebbet lenne itt orvos, és amit még látok is, csak hogy legyen felvételen az is, hogy nem tudom, hogy most a munkaköri légkör az orvosi rendelőben milyen, a lányokkal ez hogyan megy, mert ők is teljes bizonytalanságban vannak, azt látom. Annál rosszabb nincsen, amikor úgy megy be valaki, hogy nem tudom, hogy mi lesz velem holnap vagy holnapután. Mondom, neked szerencsésebb a helyzeted, mert most neked nyílt a pálya bármilyen területen, bárhol én szerintem, önekik kicsit nehezebb, hiszen beálltak valamire. Azért mondtam azt, hogy van egy olyan helyzetünk, hogy vagy azt mondjuk, igen, rendben van, és akkor lehet, hogy az asszisztensek nem lesznek, vagy azt mondjuk, hogy mi nem szeretnénk átadni, vagy nem járulunk ahhoz, hogy megkapd a praxist, akkor meg valószínűleg orvos nélkül maradunk, de még ez sem biztos nem lehet tudni. És valószínűleg inkább ezt az utóbbit fogja választani a testület. Ez nem egy testületi ülés, nem rendkívüli ülés, ez csak egy megbeszélés. Itt most mindenki elmondta a véleményét, akkor valószínűleg ez lesz, hogy mi ezt nem fogjuk támogatni majd a testületi ülésen ezt a kérelmet, ami felénk irányult, hogy hozzájáruljunk ehhez. Nem tudom, hogy szeretnél-e mondani valamit?

Dr. Bánffy Balázs Olivér háziorvos: nem.

Farkas Imre polgármester: jó, de tényleg, én nem szeretném, ha haraggal válnánk el, vagy bármi is, hogy úgy történik, mert azért benned egy jó embert ismertünk meg, nagy munkabírással, és szerintem ez a nagy munkabírással, szóval túl sokat is vállalsz, én úgy érzem. Magamat látom egy kicsit benne, mikor az ember rohan, kapkod, sok minden történik, te is nagyon sok mindent vállalsz be. Lehet, hogy majd egyszer rájössz, hogy az embernek nem kell ennyi mindent bevállalni, és akkor talán nyugodtabb az élet, és könnyebben mennek a dolgok. Mondom én,

aki majd hasonlóan fog majd október 1-től mindenhova rohangálni. Tehát nem egyszerű. Valakiben esetleg maradt-e még valami, amit szeretne ezzel kapcsolatban elmondani? Amennyiben nincs, akkor szeretném elmondani, hogy nagy valószínűséggel nem a jövő héten, de utána héten lesz ebből egy rendkívüli testületi ülés, ahol ezt meg fogjuk tárgyalni, meg fogom mondani. Most leegyeztetjük, kinek, mikor jó, és akkor, ha megszületik a döntés, akkor nyilván majd arról a határozatot meg fogjuk küldeni.

Győriné Tar Edit jegyző: egyet szeretnék kérdezni, hogy milyen dátumokban gondolkodjon a testület.? Mert nyilván ez egy megbeszélés tárgya. Tehát mivel a polgármester hangsúlyozta, hogy abszolút semmilyen túske nincs szerintem a mi részünkről senkiben, hogy milyen dátummal gondolkodsz benne, hogy az életeredet újra szervezed, mert ez a legjobb mondat erre, mert hogy minden fog zajlani most itt akkor neked?

Dr. Bánffy Balázs Olivér háziorvos: hát igazából engem felhívtak a székesfehérvári mentőállomásról, hogy kezdjem el összeszedni az erkölcsi bizonyítványt, meg a többi ilyen dolgokat, és hát ők szeretnék, ha minél hamarabb kezdenék, de hát nem tudom, ha decemberig itt maradok, akkor az nem fog menni. Úgyhogy én minél hamarabb mennék oda, de nyilván nem tudok, mert...

Győriné Tar Edit jegyző: a szerződés szerint úgy van, hogy ameddig nincs helyettesed, addig vagy köteles ellátni a körzetet. De amint tudunk valakit helyettesként, akkor biztos vagyok benne, hogy akkor így elindítjuk.

Magyari Ferenc képviselő: akkor ez a dolog már bonyolódott, a Fehérvári?

Dr. Bánffy Balázs Olivér háziorvos: hát gyakorlatilag felvettek akkor, és ők már szeretnék, ha minél hamarabb kezdenék. Meg ugye, amikor én két éve, amikor idejöttem, akkor én úgy jöttem, hogy nekem soha nem volt tervem háziorvosnak lenni, meg ilyesmi. Én a sürgősségit félbeszakítottam, és Fekete Borbála doktornő a barátnőmnek a kollégája a dunaújvárosi kórház sürgősségi osztályán és megkért, hogy nem-e jönnék ide. Mondtam, hogy nekem abszolút nem volt sose ilyen tervem, meg ilyesmi. Azt mondta, hogy nem baj, másfél év alatt kapsz egy szakvizsgát, azt meg is csináltam másfél év alatt, hogy azzal több vagy. És akkor igazából én most úgy vagyok vele, hogy ezt megkaptam, az ott van a zsebben és akkor megyek vissza, és azt csinálom, amit igazából én elkezdtem, meg amúgy is tervbe volt. Tehát nem vagyok az a típus, aki ül a székben. Ezt én is mindig tudtam, de viszont azért én is hálás vagyok, hogy ezt a szakvizsgát így meg tudtam csinálni, mert ez mégiscsak több.

Magyari Ferenc képviselő: azért addig mi is jól jártunk tulajdonképpen, mert volt orvosunk. Úgyhogy ez ilyen kölcsönös.

Farkas Imre polgármester: azért volt olyan időszak, amikor azt mondtad, hogy azért jó ez a háziorvoslás. Emlékszel rá? Tehát, hogy ez a háziorvoslás sem annyira lebecsülendő, mint amennyire a szakmában sokan lebecsülik, és azért is léptél abba az irányba, hogy két praxist is akkor helyettesítésként betöltöttél, csak hát a kisegér, vagy a bolha az csak ott mozog, hogy mi a szíved vágya, mert szerintem ezt mindenki megérti, de te is ugyanúgy megértheted, amit mi mondtunk.

Dr. Bánffy Balázs Olivér: most azt nem tudom, hogy aki Nagykarácsonyban már lenne egy kolléganő, aki szívesen átvinné tőlem, akár már egy hónap múlva, és nem tudom, ha neki megadnám az elérhetőségét, lehet, hogy Előszállást is átvinné vagy egyszerűen átvinné itt a

helyem, mert azért itt jobban járna. Én még nem mondtam neki semmi konkrétat, tehát ő szívesen jönne, csinálná négy órában minden nap. Megadom az elérhetőséget, és akkor szerintem, ha ő tudna minél hamarabb itt kezdeni, akkor én meg el tudnék köszönni, és akkor mindenkinek jó lenne.

Farkas Imre polgármester: annyit azért elmondanék, hogy nyilván tudnánk találni gyorsan helyettest, aki beugrik helyettesként. Tehát nem a napi négy órában, hanem a heti nyolc, vagy nem tudom, tíz órában elvinné, tehát azt szerintem viszonylag gyorsan tudnánk találni. De ha te azt mondd, hogy van egy ilyen alternatíva, akit esetleg érdekel a praxis, annak állunk elébe, és akkor tényleg, akár már szeptember 1-től, vagy augusztus 1-től, de szerintem az nem fog menni, mert ez az OKFŐ-n, mindenkin keresztül meg kell, hogy forduljon ez a dolog, de elnézést, nem az OKFŐ, hanem NEAK kell csak, a NEAK-kal kell nekünk egyezkedni. De ha őt érdekli, akkor nyugodtan add meg akár az én telefonszámomat. Jövő héten nem vagyok, de egyébként a héten még bármikor jöhet, akár holnap is és akkor megegyezünk, megbeszéljük, ha tényleg érdekli, és akkor tényleg, hogy minél előbb tudjál menni, és akkor tudd csinálni azt.

Dr. Bánffy Balázs Olivér házi orvos: jó, akkor beszélek vele.

Farkas Imre polgármester: jó, rendben van.

Dr. Bánffy Balázs Olivér házi orvos: köszönöm szépen, sziasztok.

Farkas Imre polgármester: a mai megbeszélést ezennel 16,30 órakor bezárom.

kmf.



Farkas Imre  
polgármester



Györfi Tar Edd  
jegyző

419/2021. (VII. 15.) KORMÁNY RENDELET 68. §-A SZERINTI  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

MEGBÍZÓ:  
ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
2424 ELŐSZÁLLÁS, FŐ TÉR 3.  
+3625-524080, hivatal@eloszallas.hu

KÉPVISELI:  
FARKAS IMRE POLGÁRMESTER  
FŐÉPÍTÉS: VÁROSY PÉTER OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK  
VÁROSEPÍTÉSI-VÁROSGAZDASÁGI SZAKMÉRNÖK  
+3620 4272745, pvarosy@gmail.com

TERVEZŐ:  
POMSÁR ANDRÁS OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK  
POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT  
1071 BUDAPEST, DAMJANICH UTCA 26A  
+3620 3881931, pomsar\_andras@pomsarestarsai.hu

GROSZ KRISZTINA OKL. ÉPÍTŐMÉRNÖK  
VEZETŐ TERVEZŐ, T/07-0743  
FEJÉR EUROPA KFT  
8000 SZÉKESFEHÉRVÁR ADY ENDRE UTCA 26. I. EM. 1.  
+3630 9422950, info@fejeureuropa.hu

Dim'kath





TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	1
ELŐZMÉNYEK	2
A KÖRNYEZET VEDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK VELEMÉNYE	5
HELYI PARTNERSEGI TÁJÉKOZTATÁS	6
A TERVEZÉSI FELADAT BEMUTATÁSA	7
Hatályos településrendezési eszközök	11
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	13
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	21
A tervjavaslat összefoglalása	21
A településeszerkezeti terv változása	22
A javasolt változás a szabályozási terv részletén	23
A javasolt változások a HÉSZ normaszövegében	25
A biológiai aktivitásérték számítása	26
Közelkedési koncepció	27
A folyamatban lévő úttervezések	33
A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	35
Térségi területfelhasználás	35
Térségi övezetek	37
MELLÉKLETEK	49
Képviselő testületi döntés a módosítás megindításáról	49
Jegyzőkönyv a helyi partnerségi egyeztetés lezárásáról	51

ELŐZMÉNYEK

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a mellékleteiben csatolt 254/2023. (XII.14.) sz. határozatával döntött a településrendezési eszközeinek módosításáról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (továbbiakban: R.) szerinti eljárásban.

A tervezett módosítás lényege egy ökoturisztikai fejlesztés előkészítése a Róbert völgyi állattartó telep helyén.

A módosítás két eljárásban történik.

**Első – jelen - ütemben a környező utak szabályozása, rendezése történik a R. 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban.**

A következő, második ütemben a tervezett beruházások szabályozása következik.

A módosításra vonatkozik

- > 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről – továbbiakban: Trtv,
- > 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról – továbbiakban: MvM rendelet,
- > Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelete Fejér megye területrendezési tervéről (módosítva: 2023. október) – továbbiakban: FvM TrT,
- > Fejér Vármegye Önkormányzat Közgyűlésének 136/2023. (IX.28.) határozata Fejér Megye Területrendezési tervének módosításához kapcsolódó Területrendezési intézkedési javaslatok és Területrendezési ajánlások elfogadásáról,
- > az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet - továbbiakban: Kvr,
- > a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (VIII.14.) önkormányzati rendelet: Pr.

ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG – TRE MÓDOSÍTÁS – ESZ-23-01 • EGYSZERÜSTÍTETT ELJÁRAS	3/52	ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG – TRE MÓDOSÍTÁS – ESZ-23-01 • EGYSZERÜSTÍTETT ELJÁRAS	4/52
Előszállás hatályos településrendezési eszközei 2020-ban készültek:			
>	21/2020. (IV.5.) polgármesteri határozat a településszerkezeti tervről,	>	21/2020. (IV.5.) polgármesteri határozat a településszerkezeti tervről,
>	8/2020. (IV.7.) számú önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzatról.	>	8/2020. (IV.7.) számú önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzatról.
A tervek elérhetők az alábbi honlapon:			
<a href="https://eloszallas.hu/hu/önkormányzat/helyi-epitesi-szabalyzat-2020/">https://eloszallas.hu/hu/önkormányzat/helyi-epitesi-szabalyzat-2020/</a>			
Előszállás településképeinek védelméről rendelkezik a:			
>	15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet	>	15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet
A településképvédelméről szóló dokumentumok elérhetők az alábbi honlapon:			
<a href="https://eloszallas.hu/hu/önkormányzat/telepuleskep-vedelem/">https://eloszallas.hu/hu/önkormányzat/telepuleskep-vedelem/</a>			
A vizsgálat kizárólag az érintett területre vonatkozik.			
A tervdokumentációhoz a szakági dokumentumok közül kizárólag közlekedési szakági alátámasztó munkarész készül, mert a változtatás nincs hatással a zöldfelületi, közmű hálózatokra, környezetvédelmi szempontokra.			
ELFOGADÁSI SZAKASZ	2024. 07.	ELFOGADÁSI SZAKASZ	2024. 07.

A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYE

A Kvr. 1. § (3) bekezdése szerint:

(3) Várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége  
a) a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg;

A kidolgozó Önkormányzat a jelen tervmódosítás következtében fellépő környezeti hatást nem tekinti jelentősnek.

A kidolgozó Önkormányzat a környezet védelméért felelős szervek véleményét 2023. decemberében kikérte.

Az érintett szervezetek a környezeti vizsgálat készítését nem látták szükségesnek.

véleményező szervezet	ügyiratszám	a környezeti vizsgálat szükségessége
1. FVMKH Állami Főépítési Iroda	FE/AF/01099-2/2023	nem szükséges
2. Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	NNGYK/02275-2/2024	nem szükséges, csak a kémiai biztonságot érintő kérdésben vesz részt a további véleményezésben
3. FVMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	FE/KTF/38-3/2024	nem szükséges
4. BFKH Építésiügyi és Örökségvédelmi Főosztály	BP/2602/005-2/2024	nem szükséges
5. FVMKH Agrárügyi Főosztály	FE/NT/00066-1/2024	nem szükséges
6. FVMKH Népegészségügyi Főosztály	FE/NEF/00020-1/2024	nem szükséges
7. FVMKH Földhivatali Főosztály	14.498-2/2023	az általános jogszabályok ismeretében kívül más nyilatkozatot nem adhat
8. SZTFH Bányászati és Gázipari Főosztály	SZTFH-BANYASZ/16510-2/2023	nem szükséges
9. BFKH Népegészségügyi Főosztály	BP/NEF/07169-2/2023	természetes gyógyfényező érintettsége hiján nem véleményez

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a környezeti vizsgálat lezárásáról a következő döntést hozta.

Előszállás Önkormányzata  
2424, Előszállás, 16. évi. 3.

KIVONAT

Előszállás település Képviselő-testülete 2024. január 25-én megtartott rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
14/2024. (1.25.) határozata  
a településközpont területén elhelyezkedő ingatlanok módosítása kapcsán  
környezeti vizsgálatáról

1. Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településközpont területén (elői út) módosításához – a környezetvédelmi és földhivatali feladatok végrehajtása érdekében – nem készített el a környezeti vizsgálatot.

2. A Képviselő-testület megbízza Farkas Imre polgármesterrel, hogy a döntései a települési tájékoztatóban.

Feladat: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2024. január 31. (Várogyűlési feladat tájékoztatója)

Előszállás, 2024. január 25.

Farkas Imre ak.  
polgármester

Győriné Tar Edit ak.  
jegyző

A kivonat hiteles:

Előszállás, 2024. február 9.

Farkas Erzsébet  
jlv.

HELYI PARTNERSÉGI TÁJÉKOZTATÁS

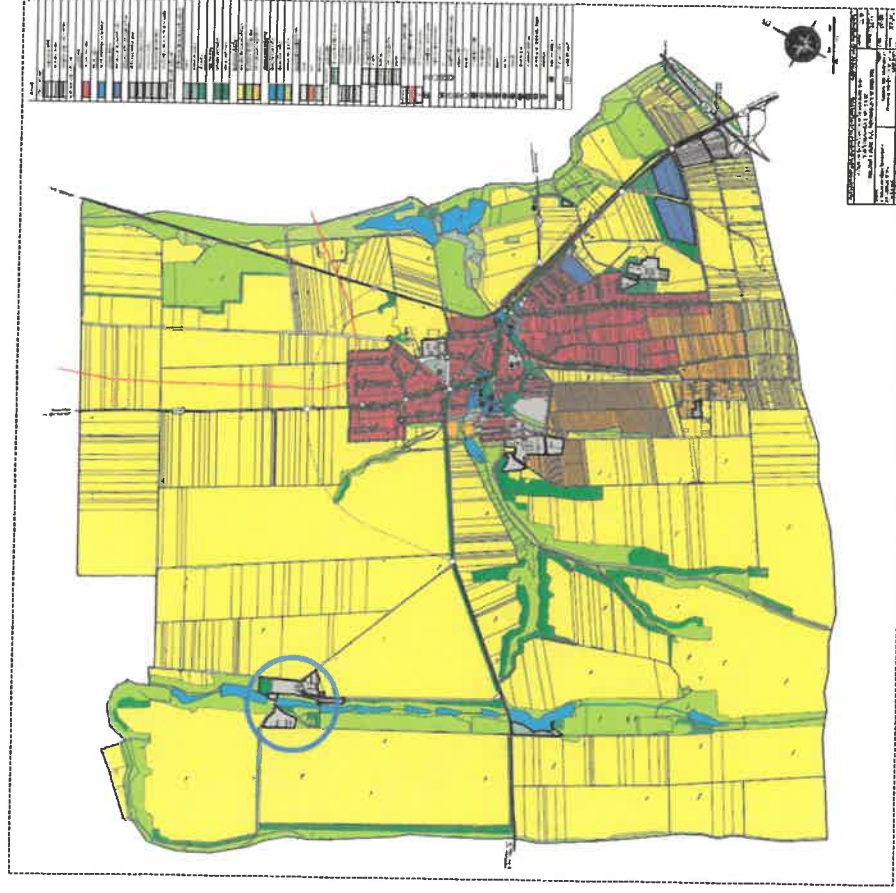
A Pr. 5. § (2) bekezdése szerint egyszerűsített eljárás esetében – azaz a jelen eljárás esetében is – munkaközi tájékoztatás történik, azaz az elkészült tervjavaslat bemutatása és megvitatása.

A Pr. 6. § (2) bekezdésének megfelelően a tájékoztatás megőrzését, a Képviselő-testület a kapott észrevételeket a mellékeltben csatolt jegyzőkönyv szerint elfogadja.

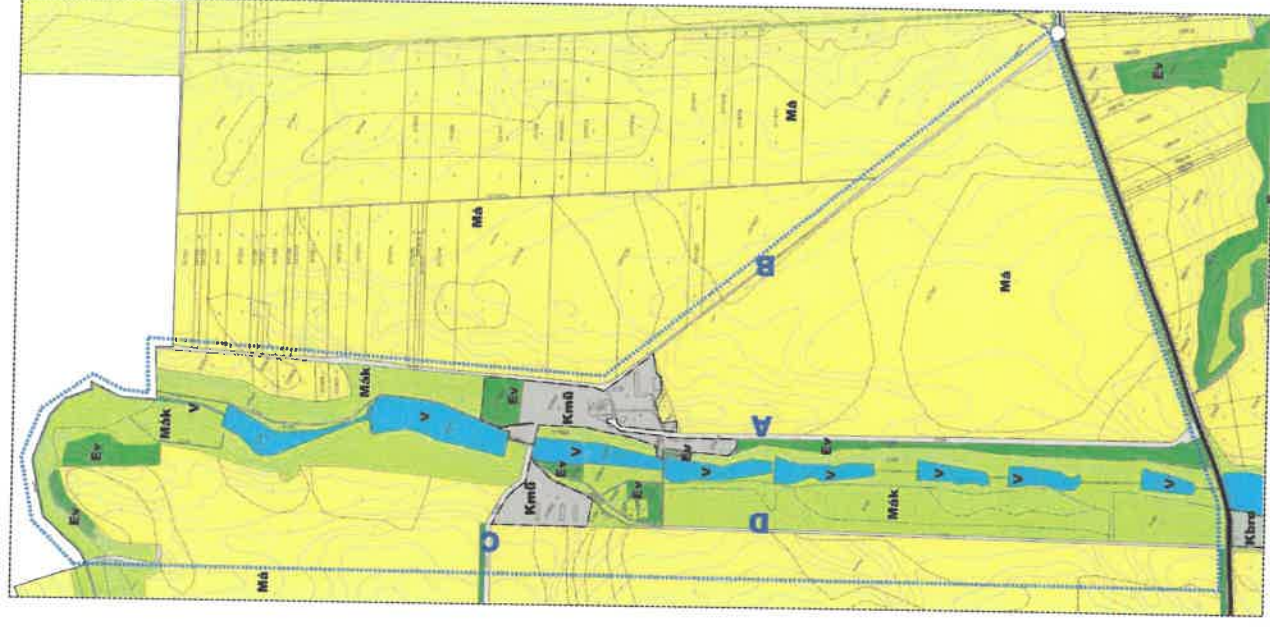
ELFOGADÁSI SZAKASZ

2024. 07.

A TERVEZÉSI FELADAT BEMUTATÁSA



A fejlesztési terület elhelyezkedése  
Előszállás hatályos településszerkezeti tervén (kék körrel jelölve)



A tervezési terület lehatárolása Előszállás hatályos településszerkezeti tervén



A majorság területénél tagabb kitékintés az úthálózati és közműellátási szempontok érvényesítése érdekében szükséges.

Az A, B, C, D jelekkel a területet elérő meglévő – mezőgazdasági - utakat jelöli az ábra.

Jelen eljárásban

- > az úthálózat fejlesztését tervezzük,
- > a 0145 hrsz út módosításával a különleges mezőgazdasági üzemi terület kb. 4000 négyzetméternyi része általános mezőgazdasági területre változik, és
- > a telekalakítási előírásokban történik változtatás.

Google – Maps kép a területről

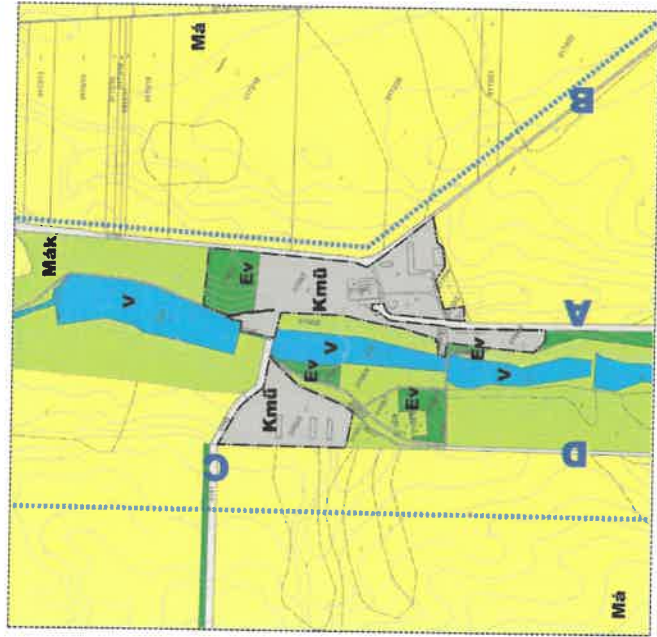


A környezet úthálózati térképe (<https://kira.kozut.hu/kira/main.jsp>) a tervezési terület - Róbert-völgy - jelölésével

A tervezési terület legközelebbi főútja a kelet – nyugat irányú 61-es II. rendű főút.

A Mezőfalva Zrt. Mezőfalva és Alsószentiván közötti földhasználatát – mezőgazdasági gépjárművek állatok terelése – a terület jellemzően észak – dél irányú mezőgazdasági útjain és közútjain történik Nagykárosony és Előszállás településeken keresztül.

Hatályos településrendezési eszközök



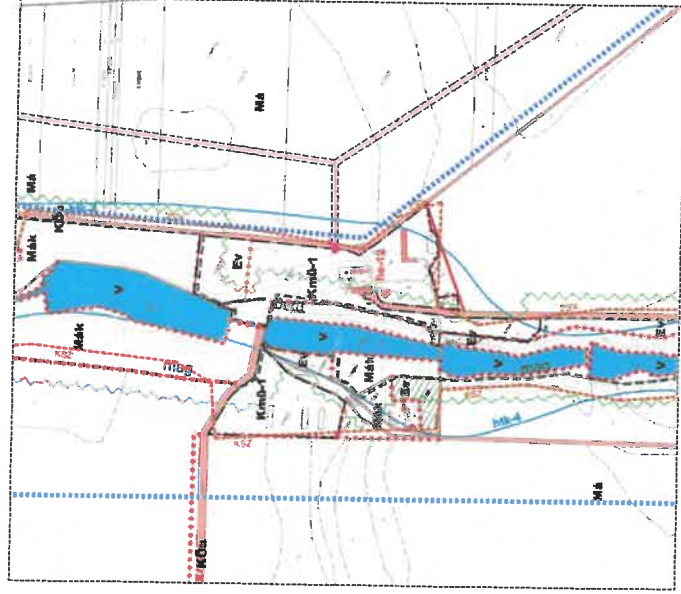
Hatályos településszerkezeti terv

A településszerkezeti terven a Róbert völgyi majorság Különleges (beépítésre szánt) mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználásba van sorolva.

A területen a Mezőfalvai Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság szarvasmarha-telepe üzemel.

Amint az a fenti tervlap kivágaton látható, a környezetében lévő utak – A, B, C, D betűkkel jelölve – elérik a területet, de nem kapcsolódnak egymáshoz, nem alkotnak hálózatot.

Az A jelű burkolt út viszonylag jó állapotban van, tulajdonosa a Franklin Zrt. Ezen keresztül érhető el a majorság a 61-es főút – délkelet – felől. A másik három út földút a Mezőfalvai Zrt és Mezőfalvai Hűtőház Zrt tulajdonában van. Mind a négy út a tágabb környezet mezőgazdasági forgalmát biztosítja.



Hatályos szabályozási terv

A szabályozási terven ugyanazek az adottságok láthatók kiegészülve a védettséget jelentő tervi elemekkel.

A szabályozási terven jelölve:

- > Zöld szaggatott vonal („mag” felirattal): az országos ökológiai hálózat magterülete
- > Barna szaggatott vonal („KSZ” felirattal): kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- > He-12: helyi egyedi védelem alatt álló épület
- > Illa kör: transzformátor állomás

TKR-ben meghatározva és a szabályozási terven is jelölve:

- > Kék vonal („Htk-4” felirattal): településképi szempontból meghatározó terület (Róbert völgyi tavak, vízfolyások és major – a fő és vízfolyás rendszer, a határoló ingatlanok, a major területe, Szent-Róbert patak)

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok

A tervezési terület Előszállás külterületének része, mezőgazdasági üzemi terület. A területet mezőgazdasági utak tárlják fel.

Délkeleti irányban részben burkolt úton a 61-es főút érhető el, mely a faluközpont és Alsószentiván biztosít kapcsolatot

Észak-nyugati irányban Nagykarácsony külterülete érhető el rosszabb állapotú földúton.

Dél-nyugati irányba elhanyagolt földút indul el, melyen keresztül a szántóföldekre lehet jutni.

A tervezési terület gerince az a halastó rendszer, mely az észak-nyugati irányba – Nagykarácsony felé - tartó Nagykarácsonyi vízfolyásból nyeri vízhozamát.

b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések

A FVmTrT 2023. évi módosítása során Előszállás polgármestere opponálta a tervet az alábbiak szerint:

„Fejér megye déli térségének Dunaújvárosi Járása abba a speciális helyzetbe tartozik, hogy míg a járás nem hátrányos helyzetű (ez köszönhető a két város: Dunaújváros, Rácalmás rendkívül jó anyagi helyzetének), de vannak települések, melyek fejlesztésre szorulnak továbbra is. A Járáshoz tartozó települések közül Nagykarácsony, Daruszentmiklós és Előszállás érintettek ezen a területen.

Ezek rendszeresen kerülnek a „kedvező” (nem hátrányos térség) besorolás miatt olyan helyzetbe, hogy nem tudnak megfelelő anyagi forrás miatt pályázatokat elérni (pl. VP-s pályázatok 5 %-os ömrésze helyett 25 %-os stb.) Éppen ezért kérem, hogy legalább fejlesztési célként szerepeljenek ezen települések a Felzárkóztatandó belső periferia övezet nevű mellékletben és az írásos anyagban is a Dunaújvárosi járás: Daruszentmiklós, Előszállás, Nagykarácsony szerepeljen.”

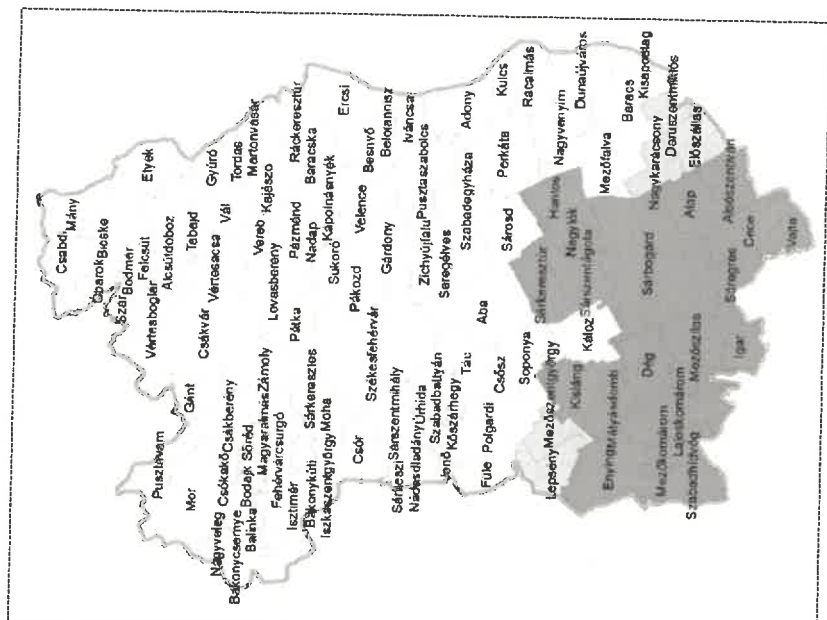
Előszállás – Nagykarácsonnyal és Daruszentmiklóssal együtt – bekerült a Felzárkóztatandó belső periferia térségi övezetbe.

Fejér Megye Integrált Területi Programja (2021-2027) a Mezőföld Program keretében azonosítja Előszállást, mint leszakadással veszélyeztetett települést:

„... a vármegye déli részén szinte összefüggő belső periferiát alkot a leszakadással veszélyeztetett mezőföldi települések sora, mely a Mezőföld Program létjogosultságát, egyben a dél-fejéri térség felzárkóztatásának kiemelt jelentőségét is egyértelműen alátámasztja.”

Központi forrásfelhasználásra a Mezőföld Programból számíthat a település.

A felzárkóztatandó belső periferia övezet területe a módosított FVmTrT-ben: Lepsény és Mezőszentgyörgy javításként, a három település a Dunaújvárosi járásból - Nagykarácsony, Előszállás, Daruszentmiklós – a jogos igény következtében vált az övezet részévé az egyeztetési eljárás során.



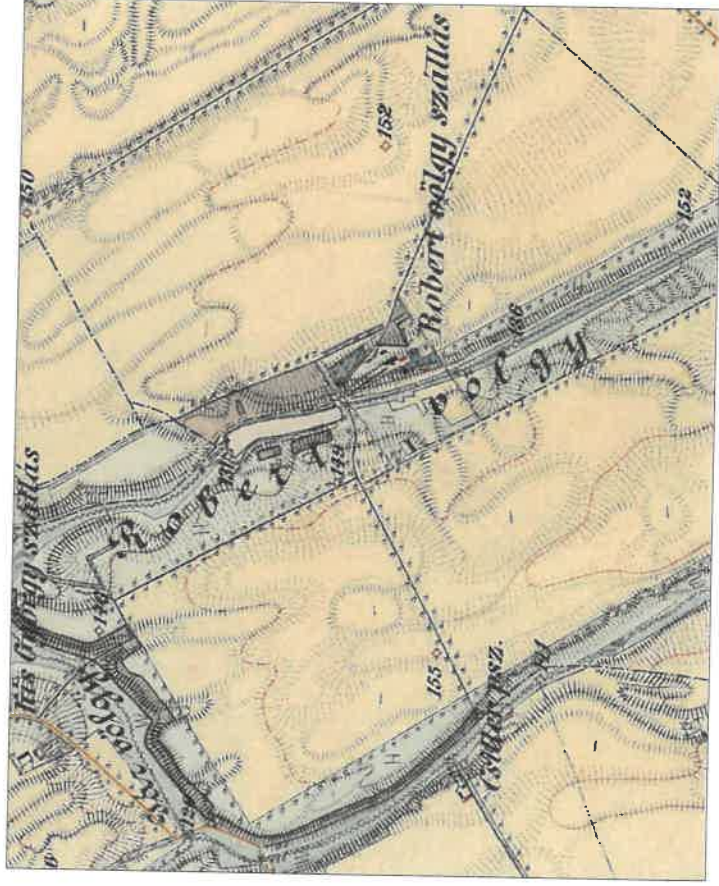
ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG – TRE MÓDOSÍTÁS – ESZ-23-01 - EGYSZERÜSÍTETT ELJÁRÁS	15/52
<b>c) Területrendezési követelmények</b>	
A területrendezési követelmények a térségi területfelhasználás és a térségi övezetek rendszerén keresztül érvényesül. Ezeket a területrendezési követelményekkel való összhang igazolása fejezelben ismerjük.	
<b>d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése</b>	
A hatályos településrendezési eszközök a terület meglévő állapotát rögzítik, fejlesztési elképzelés addig nem jelent meg a környezetben.	
<b>e) A település demográfiai helyzete</b>	
A tervezett fejlesztés szempontjából nem releváns.	
<b>f) A település humán infrastruktúrája, szolgáltatások</b>	
A tervezett fejlesztés szempontjából nem releváns.	
<b>g) A település gazdasága</b>	
A tervezett fejlesztés szempontjából nem releváns.	
<b>h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés</b>	
A tervezett fejlesztés szempontjából nem releváns.	
<b>i) Településrendezési, települészerkezeti vizsgálat</b>	
A hatályos településrendezési eszközök a terület meglévő állapotát rögzítik, azaz az állattenyésztési tevékenység számára biztosítanak településrendezési keretet. Területi vagy infrastrukturális fejlesztési irányokat a tervek nem jelölnek ki.	
ELFOGADÁSI SZAKASZ	2024. 07.

ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG – TRE MÓDOSÍTÁS – ESZ-23-01 - EGYSZERÜSÍTETT ELJÁRÁS	16/52
ELFOGADÁSI SZAKASZ	2024. 07.

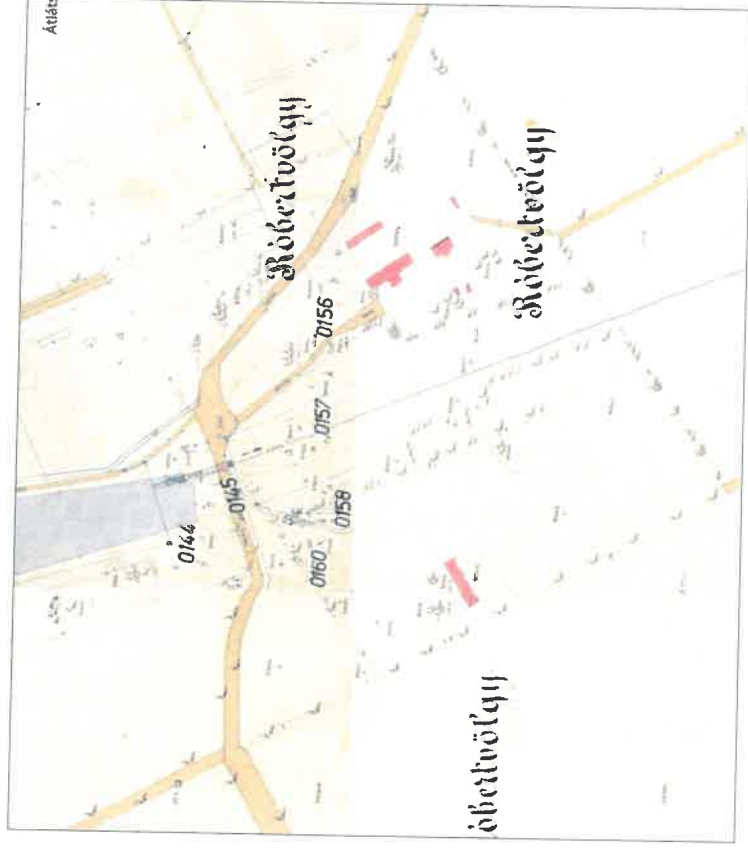


j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

Arcanum: Habsburg Birodalom (1869-1887) - Harmadik Katonai Felmérés (1:25000)  
<https://maps.arcanum.com/hu/map/thirdsurvey25000...>



Arcanum: Habsburg Birodalom - Kataszteri térképek (XIX. század)  
<https://maps.arcanum.com/hu/map/cadastral/> ...



A 19. századi térképekről megállapítható, hogy a Róbert völgyi mejsomág legalább 150 éve kiépült.  
A Nagykárosonyi vizfolyáson eredetileg egy halastó volt kialakítva.  
A mai úthálózat a korabeli térképeken jelentős részben felismerhető, az utak hangsúlya azonban a maiól eltérő.  
A Csillerpuszta az idő múlásával megsemmisült, az odavezető mezőgazdasági út mára funkcióját nagy részben elvesztette.

k) Környezetiállapot-jellemzők

A környezet egészében véve elhanyagolt, fenntartás olyan mértékben történik, amennyire az az állattenyésztés jó színvonalon tartását biztosítja.  
A halastavakat a fejlesztő / tulajdonos jó állapotban tartja, rendszeres kotrása megoldott.

l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat

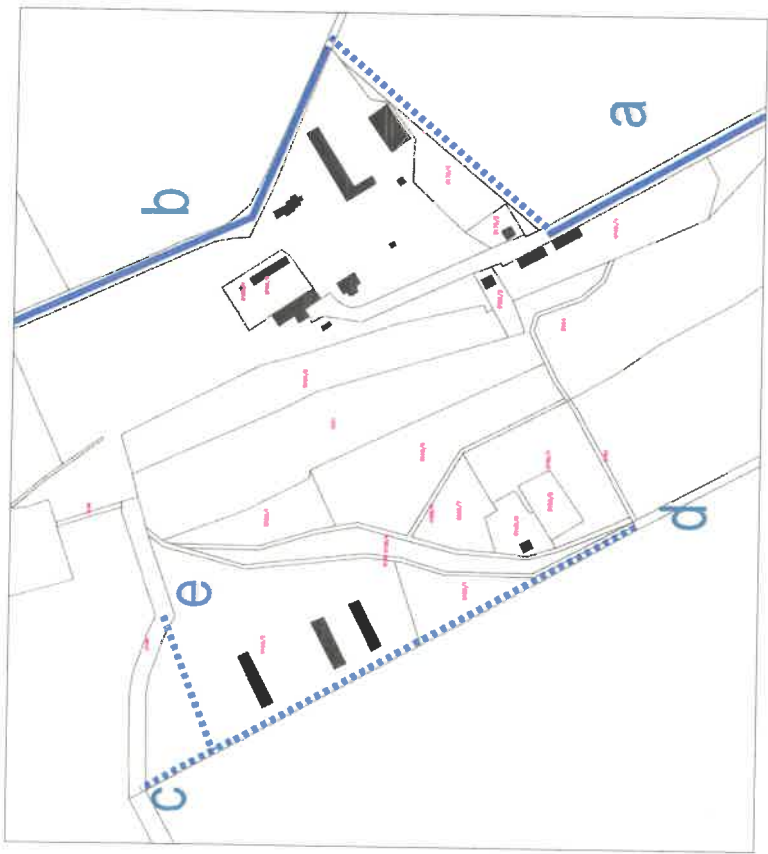
A Nagykarácsonyi vízfolyás völgye – a Róbertvölgy – mint természeti adottság értékés zöldhálózati eleme Előszálláson túl a tágabb környezetnek is.  
A mezőgazdasági használat elsődlegessége erodálja a környezetet a szántókról a vízfolyásba mosódó talaj és növényvédő szerek formájában. Az épületállomány romos vagy használatban lévő, de az állattartáshoz szükséges színvonalra is rontja az alapjában kiváló adottságú tájkaraktert.

m) Közlekedés

A területet feltáró, érintő útvonalhálózat a 150 évvel ezelőttihez képest megváltozott. A közel kelet – nyugat irányú mezőgazdasági útvonallal szemben az észak – dél irányú utak dominálják a területet. A mezőgazdasági forgalom a Nagykarácsony, Mezőfalva irányába vezető útvonalakon történik.  
A Dunaföldvár és Nagykazicsa között húzódó 61-es főútról burkolt úton érhető el mezőgazdasági üzem – ma már használaton kívül álló – központja.  
A közlekedési körülményeket és feltételeket önálló szakági munkarész elemzi.

n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás

A terület a mezőgazdasági igényeknek megfelelően kizárólag villamos árammal ellátott, az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. középvezetűsűségű légvezetéke látja el árammal a mezőgazdasági üzemet.



A távlati fejlesztési cél a mezőgazdasági környezet (üzem és legelők) átalakítása turisztikai helyszínné, ahol a téji adottságok, különösen a tórendszer és az azt övező zöldfelületek jelentik a vonzerőt.

A jelen módosítás azonban kizárólag – a fenti ábrán jelzett - útsabályozásokkal foglalkozik.

Az útsabályozás célja, hogy a külterületi utak fejlesztése meg tudjon valósulni. Ehhez tervezésre, engedélyezésre, pályázati források elérésére, helyenként telekalakításra van szükség.

Ezeket kell megelőzni a szabályozásnak, mely a következőkből áll.

A „b” jelű út mezőgazdasági forgalmát a távlati turisztikai (jelenleg mezőgazdasági üzemi) terület elkerülésével át kell vezetni az „a” jelű útra.

Az összekötő új útszakasz 14 méteres szélességét a terepviszonyok következtében szükséges feltöltések indokolják.

A „b” jelű engedélyezési tervezése során bebizonyosodott, hogy azt is szabályozással módosítani szükséges, ezt is tartalmazza a szabályozási javaslat. Az új szabályozással érintett szakasz 12 m széles lesz.

A „c” és „d” jelű földutak összekötését is az üzemi terület határára kell biztosítani, mert a jelenlegi nyomvonala – mind a jogi, mind a másutt húzódó fizikai – keresztezi az üzemi területet.

A „d” jelű út meglévő 10 méteres szélessége elegendő az új mezőgazdasági összekötő út számára is.

Az „e” jelű út nyomvonal vezetését egy tervezett területcsere érdekében tervezzük.

A Nagykarcsonyi vízfolyás keleti oldalán lévő területek nagy részben azonos tulajdonban vannak. Ők telek összevonásra kerül, az úttal való ellátást az „a” jelű út biztosítja.

Ezzel szemben a Nagykarcsonyi vízfolyás nyugati oldalán a terület kialakult állapota mind a telekstruktúra, mind a tulajdonviszonyok szempontjából mozaikos: azok racionalizálása, a meglévő utak megszüntetése jelenleg nem időszzerű.

#### A településszerkezeti terv változása

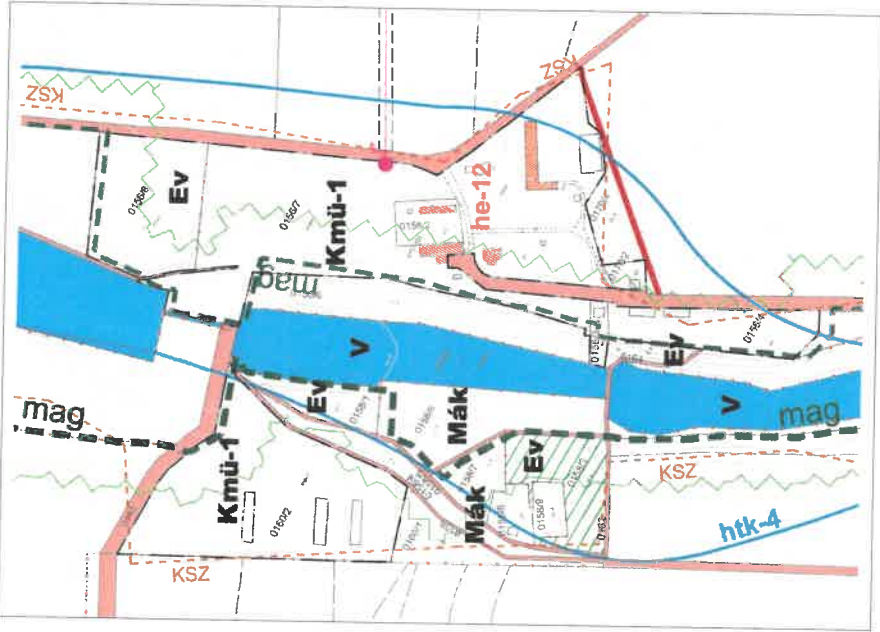
Az „e” jelű út módosításával beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület változik mezőgazdasági területre.

A településszerkezeti terv területfelhasználási tervlapja módosításra kerül azért is, mert a hatályos terven a kiszolgáló utak önállóan jelölve vannak.

A javasolt változás a szabályozási terv részletén

Az itt bemutatott részlet csak a majorság környezetét mutatja egyrészt az olvashatóság céljából, másrészt azért, mert a változtatások itt vannak.

Hatályos állapot

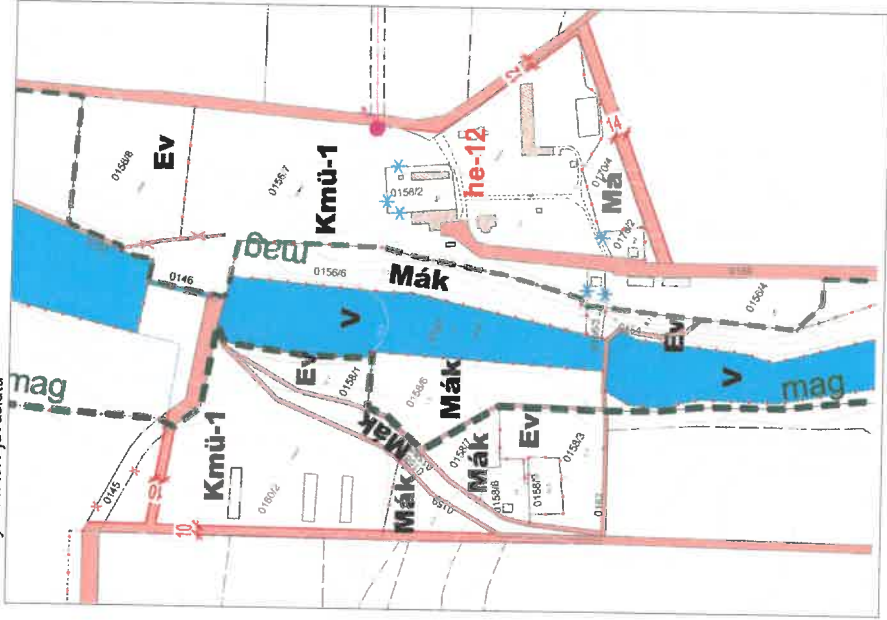


A tervjavaslaton nem szerepelnek azok a jelek, melyek nem részei a 314-es rendelet követelményeinek és/vagy joghatás kiváltására nem alkalmasak:

- > az FVmiTrT-ben meghatározott kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók térségi övezete,
- > az FVmiTrT-ben meghatározott erdők övezete,
- > a beépítésre szánt terület határvonala,
- > az ökológiai hálózat védőtávolsága,
- > a településképi rendeletben szabályozott helyi tájképvédelmi terület (htk-4) jele.

A tervjavaslaton  
> az ökológiai hálózat magterületének határvonala a telekhatárhoz illesztésre került.

A szabályozási terv javaslata



A tervjavaslaton az utak szabályozása jelenik meg.

A Nagykárocsnyói vízfolyás keleti oldalán fekvő Kmű-1 építési övezet telkeit telekegyesítésre javasolja a terv.

A 0156/2, 0156/3, 0156/4, 0156/7, 0170/2 hrsz ingatlanok egyesítését tervezzük.

A 156/7 hrsz ingatlanba, a semmibe vezető északi 0153 hrsz út nyúlványát is megszüntetésre tervezi a tervjavaslat.

A szabályozási terv tartalmát nem képező jeleket (helyi tájképvédelem, kiváló szántók térségi övezete) nem tartalmazza a tervjavaslat.



HÉSZ - 3. melléklet – Építési övezetek és övezetek előírásai

Övezet jele	Terrületfelfelhasználás jellege	Az Övezet jellege	Kialakítható terület / m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség / %	Épületmagasság / m	Zöldfelület legkisebb mértéke / %	Kialakítható legkisebb telekterület / m <sup>2</sup>
Má	Általános mezőgazdasági terület	Kialakult	20000	SZ	10	7,5	80	50
Mák	Korlátozott hasznosítási mg. terület	Kialakult	5000	SZ	3	3,5	95	50
Javasolt Kiegészítés – új övezet definiálása a tervezett területcsera érdekében:								
Má-R	mezőgazdasági terület	-	4000	SZ	3	3,5	95	-
Röbertvölgy								

HÉSZ – 27. §

„(8) Az egyes építési övezetekben meghatározott telkeket téglalap vagy azt megközelítő négyzög alakúkn kell kialakítani.”

A javaslat hatályon kívül helyezi a fent idézett (8) bekezdést.

A 2024. június 28-án tartott állami főépítési tárgyaláson a véleményezők részéről javasolt változtatással módosult a fenti előírás a véleményezési dokumentációhoz (2024. 05.) képest

A település egészén a mezőgazdasági övezetek előírásai változatlanul maradnak, kizárólag a Röbert-völgyi helyszínen hoz létre egy új mezőgazdasági övezetet (Má-R) a HÉSZ módosítás, mely – a korlátozott mezőgazdasági területre jellemző előírásokkal, de 4000 m2-es legkisebb kialakítható telekmérettel – lehetővé teszi a tervezett területcsera telekalakítását.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a szerint:

„18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték ...”

A területfelhasználás változásával beépítésre szánt terület kerül beépítésre nem szánt területbe, ezért a biológiai aktivitásérték növekszik.

1. Közüti közlekedés

Előszállás nagyközség Fejér vármegye déli, délkeleti részén helyezkedik el, a 61. sz. másodrendű főút és a M6-os autópálya keresztezésénél. A tervezési terület – Róbertvölgy - a településtől, valamint a 6211. j. Előszállás – Nagykarcsony – Mezőfalva összekötő úttól nyugatra és a 61. sz. Dunaföldvár–Dombóvár- Nagykánizsa másodrendű főúttól északra helyezkedik el.



**Forgalmi adatok**

2022. évi forgalmi terhelés (A 2022. évi országos forgalom számlálási adatok alapján):

61 sz. Dunaföldvár- Dombóvár – Nagykánizsa másodrendű főút

- Átlagos napi forgalom: 4562 E/nap
- Nehézgépjármű forgalom: 722 E/nap

6211 j. Előszállás - Nagykarcsony – Mezőfalva összekötő út

- Átlagos napi forgalom: 761 E/nap
- Nehézgépjármű forgalom: 38 E/nap

2. Vasúti közlekedés

Nem halad át vasúti nyomvonal a tervezési területen. A tervezési területtől 1,5 km-re északi irányban helyezkedik el a Nagykarcsony vasútállomása, amely vonal a 43 számú Mezőfalva–Rétszilas-vasútvonal.

3. Autóbuszos közlekedés

A településre a helyközi autóbuszos közlekedést a Volánbusz Zrt. végzi. A tervezési területre nem közlekedik autóbusz.

A menetrendszerinti közlekedő buszjáratok, mint számban, mint gyakoriságban, valamint időbeli eloszlásban kedvezőnek mondható, ugyanakkor a tervezési területre vagy azt érintő autóbusz járatokra, autóbusz megállópárok javíthatnák a terület közösségi közlekedési elérhetőségét.

4. Vízi közlekedés

Előszállás közigazgatási határát, valamint a tervezési területet nem érinti hajózásra alkalmas vízfolyás.

5. Légi közlekedés

Előszállás nem rendelkezik repülőtérrel. A közelben található repülőterek a következők:

**Nyilvános repülőtér:**

Pécs, Pogány –	146 km
Sármellék/Balaton –	158 km
Budapest, Ferihegy –	119 km

**Nem nyilvános repülőtér:**

Siófok- Kiliti –	70,5 km
Paputapuszta –	77,8 km
Kaposvár, Kaposujjak –	123,0 km
Ócsény –	72,6 km
Dunaújváros –	20,9 km
Kalocsa- Foktő –	55,3 km

6. Kerékpáros közlekedés

A kerékpáros közlekedés jellemzően a főút mellett zajlik cikés számával. A területen kiépített kerékpáros létesítmény nem található. Az Országos Területrendezési tervben és a Fejér Vármegyei Területrendezési tervben sem található kerékpáros fejlesztés a tervezési terület körzetében.

7. Gyalogos közlekedés

Jelenleg nem található a közúti forgalomtól elválasztott gyalogút járda. A vegyes burkolatú utakat közösen használja közúti forgalom, kerékpáros és gyalogos közlekedés. A tervezési területünkön ügyelni kell a megfelelően elválasztott gyalogutak és járdák konfliktusmentes kialakítására.

8. A terület helyi úthálózata

A tervezett úthálózat kettő gyűjtő- és a rácsatlakozó lakó, kiszolgáló utakból áll. A hálózat fő elemei a 0169 és a 0155 hrsz.-ú utak, melyek közül a 0155 hrsz.-ú utat 12 m szélességre kell szabályozni, ahol az út szélessége nem éri el a kívánt szabályozási szélességet. A 0169 és a 0155-ös utakat a 170/3 hrsz.-ú földrésztlet észak-nyugati határvonalával párhuzamosan egy újonnan szabályozott úttal közzük össze. A tervezett út szabályozási szélessége 14,00 m a meglévő terepviszonyok, a távlati célú fejlesztések (közútvek) valamint a megfelelő vízelvezetés érdekében.

A helyi hálózati elemek osztályba sorolása, jellemző keresztmetszetek

A meglévő közúti hálózati elemek az e-UT 03.01.11 Utügyi műszaki előírás 1.1 táblázata szerint két csoportra oszthatók szét

A terület érintő országos közutak:

61 sz. Dunaföldvár – Dombóvár - Nagykanizsa másodrendű út

Tervezési osztály: K.IV.b.A.  
Meglévő szabályozási szélesség: 18,00-20,00 méter  
Meglévő forgalmi sávok: 2\* 3,00-3,50 méter  
Meglévő padka: 2 \* 1,00 méter széles  
Tervezési sebesség: 90 km/h

6211 j. Előzállás - Nagykarcsony – Mezőfalva összekötő út

Tervezési osztály: K.V.A.  
Meglévő szabályozási szélesség: 18,00-20,00 méter  
Meglévő forgalmi sávok: 2\* 3,00-3,50 méter  
Meglévő padka: 2 \* 1,00 méter széles  
Tervezési sebesség: 90 km/h

Helvi kiszolgáló utak

Az önkormányzat kezelésében lévő közlekedési utak nem teljes egészében burkolattal ellátottak, néhány út esetében észlelhető, hogy egyes szakaszai nem rendelkeznek szilárd burkolattal. Általánosságban az utak burkolati minősége nem megfelelő. A burkolattal rendelkező utak szélessége többnyire 3,00 -3,50 méter. Az áthaladó járművek túlnyomó részt célforgalmi jelleggel használják ezeket. A gyalogos közlekedés is az utakon, útpadkán zajlik,

A terület tervezett útjai:

Tervezési osztály: K.VI.c.B.  
Tervezett szabályozási szélesség: 16,00-22,00 méter  
Tervezett forgalmi sávok: 2 \* 2,00-2,75 méter  
Tervezett padka: 2 \* 1,00 méter  
Tervezési sebesség: 30 km/h

9. Parkolás

Jelenleg nem található kijelölt parkolóterület a tervezési területen. A 10/2016. (II. 9.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, valamint a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet módosításának 1. 1 §-a rendelkezik a meglévő közforgalom számára nyitott parkolókról:

- (15) „A meglévő, (10) bekezdés e) pontjában meghatározott minden megkezdett 100 várakozó- (parkoló) helyből legalább kettőt elektromos gépjármű töltőállomással kell ellátni”
  - o bc) 20 000 lakosnál kisebb településen 2026. január 1-jéig.

Várakozóhely létesítés

Új épület létesítésénél, illetve a meglévők bővítésénél az OTÉK előírásai szerint számított mennyiségű gépjármű várakozóhelyet kell biztosítani, melyet saját területen belül kell elhelyezni. Azokban az esetekben, ahol saját területen belül (teljes mértékben) nem oldható meg a parkolók építése, külön vizsgálni kell a parkolási lehetőség közterületen történő biztosítását. A közterületeken kijelölt parkolókat szilárd burkolattal kell kiépíteni. Jogszabályi felhatalmazás alapján a képviselő-testületnek meg kell alkotnia az önkormányzat parkolási rendeletét, amelyben szabályozásra kerülnek az OTÉK előírásaitól történő esetleges eltérések feltételei és módjai.

A területen az új funkcionális egységekhez tartozó gépkocsik elhelyezéséről az ingatlanokon belül kell gondoskodni. Minden beépítésre szánt területen az OTÉK 42. §-ában előírt mennyiségű és fajtájú járművek részére járműtároló épületeket, nem tárolás célját szolgáló várakozó, parkoló helyeket rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyeket kell az ingatlanon belül létesíteni.

Az OTÉK 33. §. (1) bekezdés pontja alapján épület csak olyan telken helyezhető el, amelyhez gépjárművek elhelyezése a 42.§-ban előírtak szerint biztosítható.

- Legalább egy személygépkocsi elhelyezési lehetőségéről kell gondoskodni
- A) kereskedelmi egység árusítóterének 0-100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>, e fölött pedig minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
  - B) szálláshely szolgáltató épület minden vendégszobabegyűjtése után,
  - C) vendéglátó egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
  - D) alsó- és középfokú nevelési-oktatási épület (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztatója és/vagy tanterme után,
  - E) felsőfokú oktatási épület minden főhelyiségének megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
  - F) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület (színház, bábszínház, filmszínház, koncert-, hangversenyterem, operaház, cirkusz, variété stb.) minden megkezdett 5 férőhelye után,
  - G) egyéb művelődési építmények (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) főhelyiségeinek minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
  - H) sportépítmény, strand minden 5 férőhelye után,
  - I) igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő építmény főhelyiségeinek minden megkezdett 10 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
  - J) fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő építmény minden megkezdett 5 betegágya után,
  - K) egyéb épületek, rendeltetési egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
  - L) minden jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális létesítmény (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m<sup>2</sup>-e után.

#### 10. Megállókat létesítése

Jelenleg az autóbusz forgalom a 61 számú és 6211. jelű utakon zajlik. A megállóknál az autóbusz külön forgalmi sávon, kiépített megállóban áll meg. A 61. számú úton Róbertvölgy nevű autóbusz megállóhely létesítését javasoljuk a megfelelő közösségi közlekedési elérhetőség javítása érdekében. Cél szerű a szabványos autóbuszöbölök és peron kialakítása. Így a buszjárat nem okoz „dugulást”, és veszélyes előzésekre nem kényszeríti a járművezetőket. A gyalogosok, pedig biztonságosan és nyugodtan várakozhatnak a peronon

#### 11. Kapubejárók

Az egységes településkép érdekében a kapubejárók kiépítését azonos műszaki paraméterekkel javasoljuk megoldani. Az árkok lefedésénél legalább Ø30 átereszt kell építeni a könnyű tisztálthatóság érdekében. Az tervezési területen zárt csapadékcatornát javasolunk a lehullott csapadékvíz elvezetésére. Az újonnan épülő településrész minden utcáján a csatormákat áttervezket méretezni kell a várható vízhozamok, terepadottságok alapján.

#### 12. Tűzvédelmi szempontok

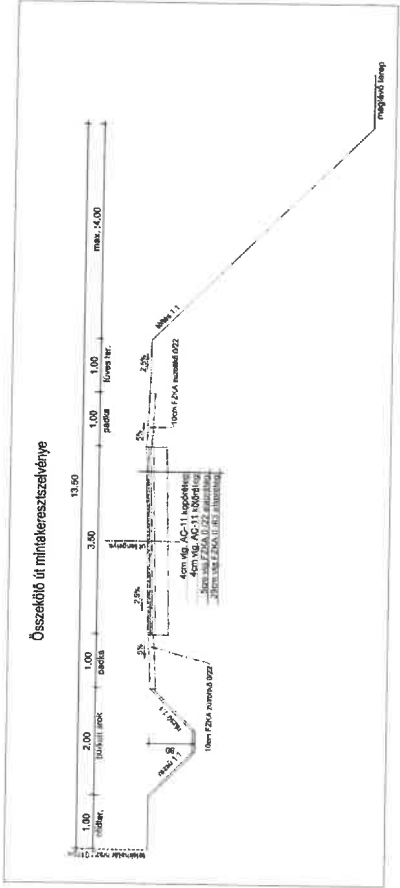
A terület jelenlegi úthálózata nem mindenhol alkalmas tűzoltó gépjárművek, valamint műszaki mentést végző gépjárművek közlekedésére. Minden ingatlan megközelíthető kell legyen közterületről, vagy a közforgalom számára megnyitott magánutról. Az építmények megfelelő közúti kapcsolattal rendelkeznek, amely megfelel az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak. A tervezett szabályozási szélességeken tűzvédelmi szempontból is megfelelő út, illetve közműcsatlakozások helyezhetők el. Az utak mellett a tűzcsapokat a közúti úrszelvényen kívül kell elhelyezni, jól megközelíthető helyen. A tűzcsapok észlelhetőségét biztosítani kell, környezetükben a növényzetet el kell távolítani. Új telekalakításoknál, a beépítések megkezdése előtt biztosítani kell a közlekedési területeket, és az utakat közlekedésre alkalmassá kell tenni (a közműkiépítések után szilárd burkolattal kell ellátni).



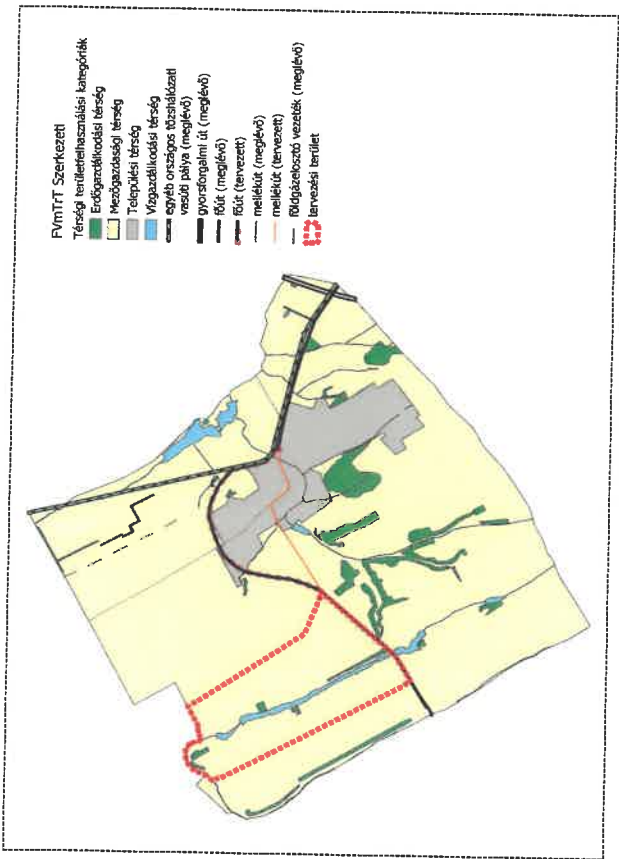
A folyamatban lévő ürtervezések

A mezőgazdasági, illetve távlatban az ökoturisztikai fejlesztést is kiszolgáló utak tervezése folyamatban van Timár Gábor közlekedéstervező (07-0786) munkájaként.

A 14 méterre szabályozott összekötő út tervezett mintakeresztmetszelvénye az alábbi.



Térségi területfelhasználás



Előszállás a FV/mTrT Szerkezeti Tervén

- A tervezési terület
- > erdőgazdálkodási,
  - > mezőgazdasági és
  - > vízgazdálkodási térségben van.

Trtv

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2)\* bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térségi lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciálisan meghatározni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszabályban kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetvédelmi terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

(2)211 A vármegyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv tekintetében az olyan beépítésre szánt terület, amelyet a jogszabályban elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1–4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.

A tervjavaslat a területfelhasználást nem változtatja meg, a tervmódosítás a területfelhasználásra vonatkozó előírásoknak megfelel.

Beépítésre szánt területek

A tervmódosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, az ezt tiltó vagy korlátozó előírásoknak a tervmódosítás megfelel.

Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok témaköre

Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalát a tervmódosítás nem érinti

Térsvégi övezetek

Az országos övezeteket meghatározza:

- a Trtv
- 3/1 – 3/5 melléklete,
- az MvM
- 1 – 6. melléklete
- az FVmTrT
- 3 - 10. melléklete

A vármegyei övezeteket meghatározza:

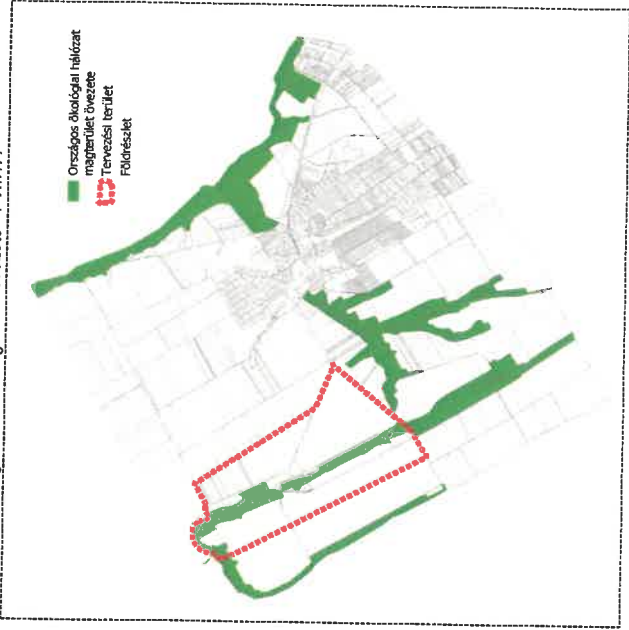
- az FVmTrT
- 11 - 13. melléklete

Az egyedileg meghatározott vármegyei övezeteket meghatározza:

- az FVmTrT
- 14-20. melléklete



Az országos ökológiai hálózat magterület övezete - FVmtT



Trtv

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetszerűleg élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója köztérzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélyre alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetszerűleg élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

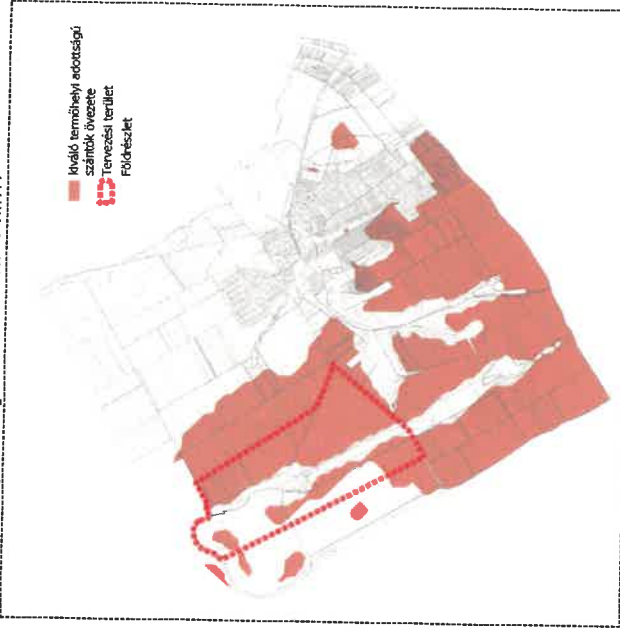
(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célteremelőhely és kitermelési művelési bányatelek nem létesíthető, a meglévő kitermelési művelési bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

A tervezett úthálózati javaslat megfelel a fenti előírásokban megfogalmazott szempontoknak.



A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete - FVmTrT

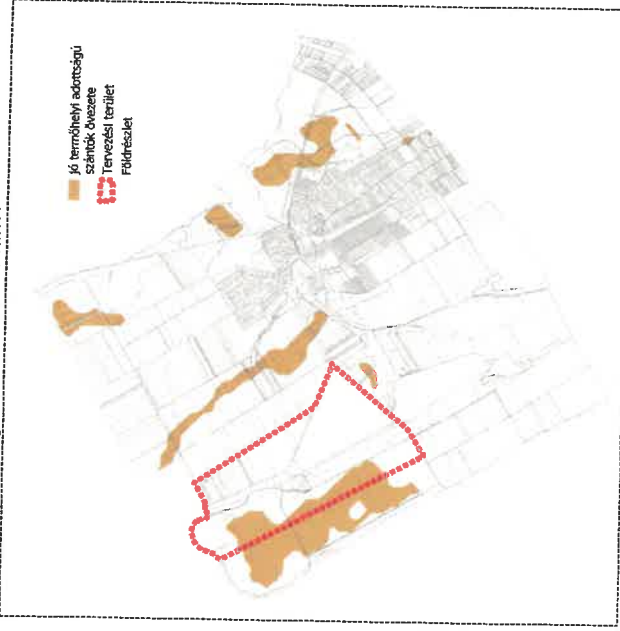


Trtv

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szervezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szervezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szervezeti Terve települési társaságát határozza meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélyre alapján jelezhető ki.
- (2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
- (3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kísérőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

A tervezett úthálózati javaslat megfelel a fenti előírásokban megfogalmazott szempontoknak.

A jó termőhelyi adottságú szántók övezete - FVmTrT



MVM

2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági területet területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.
- (2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A tervezett úthálózati javaslat megfelel a fenti előírásokban megfogalmazott szempontoknak.

Az erdők övezete - FVmTrT



Trtv

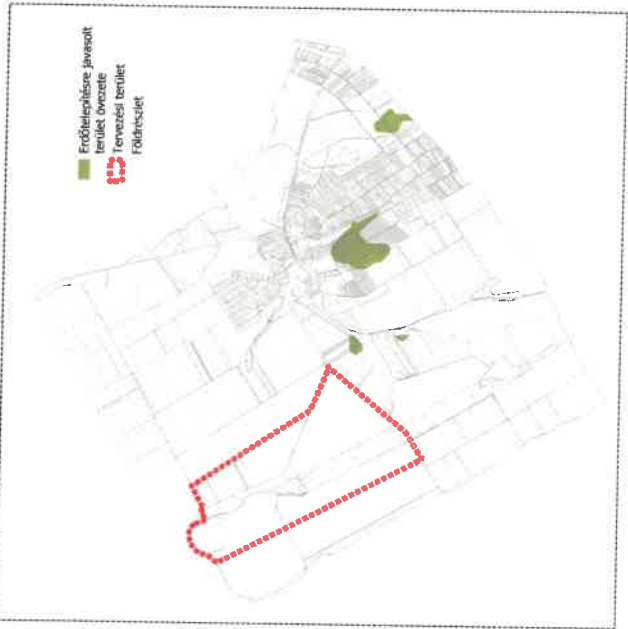
29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzőben kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Környék Ütülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt telepítési térség területein lévő erdők övezetének területét a szármításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében kültérre történő bányászati tevékenységek megvalósítása és bányászati tevékenységek engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erdőművelés között csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, építetlen elhelyezve.

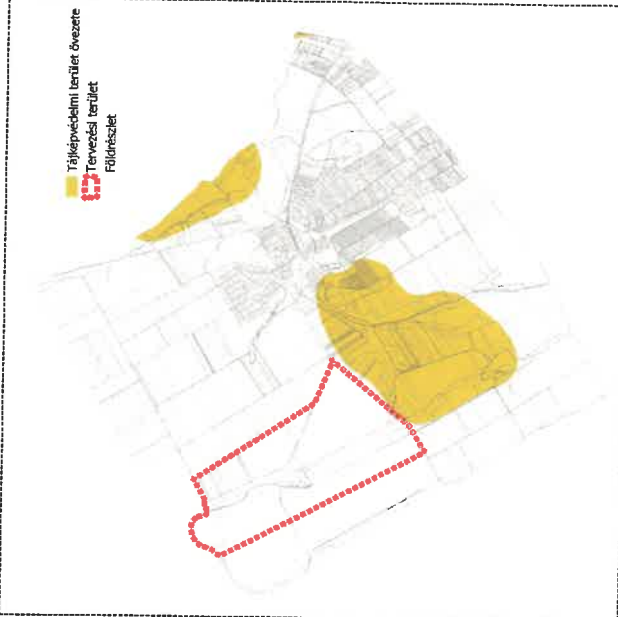
A tervezett úthálózati javaslat megfelel a fenti előírásokban megfogalmazott szempontoknak.

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete - FVmTrT



Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti a tervezési területet.

A tájképvédelmi területi övezete – FVmTrT



A tájképvédelmi terület övezete nem érinti a tervezési területet

A felzárkóztatandó belső periferia övezete - FVmTrT

Az FVmTrT 2023. évi módosításával a felzárkóztatandó belső periferia övezete kiegészült Lepsénnyel, Mezőszentgyörggyel, valamint Előszállás, Nagykárocsony és Daruszentmiklós településekkel.

FVmTrT

2. § E rendeleti alkalmazásában

1. Felzárkóztatandó belső periferia övezet: A társadalmi-gazdasági és infrastrukturális fejlettségük miatt jogszabály alapján fejlesztendő, illetve komplex programmal fejlesztendő járáshozhoz tartozó, továbbá Fejér vármegye déli részén fekvő, periferikus elhelyezkedésűből fakadóan Daruszentmiklós, Előszállás és Nagykárocsony településeken, működő és oda betelepülési szándékozó vállalkozások településrendezési és fejlesztési eszközökkel való támogatása céljából megállapított egyedileg meghatározott vármegyei övezet.
8. § A felzárkóztatandó belső periferia övezetbe tartozó települések településfejlesztési terveinek készítése, módosítása során azokat a vármegyei önkormányzattal és az övezetbe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.





Jegyzőkönyv a helyi partnerségi egyeztetés lezárásáról



# ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

2424 Blöszállás, 15. é. r. 3.

Telephone: +36-25/484 802; Fax: +36-25/524-081; e-mail: [hrv-szallas@vnet.hu](mailto:hrv-szallas@vnet.hu)

ELO/61-10-2024.

JEIGY'ZOKOŌNYV

**Készült:** 2024. május 9-én 15,00 órakor az előszállási Polgármesteri hivatal hivatalos helyiségében.

**Tárgy:** A Helyi Építési Szabályzat, és a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése.

**Jelen vannak:** A mellékelt jelenléti ív szerint.

Városh Péter a jelenlévők köszöntése után ismertetette a lakossági fórum időponijáig beérkezett észrevételeket.

- Lakossági bejelentés érkezett (rában a HÉSZ telelaklást), szabályozásával kapcsolatban. Az előírás értelmében teljesít csak tegnap, vagy az megközelítő négyeség alakuma kell kialakítani. Ezen előírás alól bejelentés a felmentést, illetve a szabályozás módosítását.

Főbb bejelentés nem érkezett a fórum időpontjáig.

A jelentővők megbízzák a polgármestert, és a jegyzőt a jegyzőkönyv hitelesítésével. Megbízzák őket továbbá a jegyzőkönyv lezárásával a főnemes követő 8. napon.

2024. május 10. a jegyzőkönyv folytatása:

A mi napon -- elektronikus úton - észrevételi érkeztet a FRANKLIN INVEST KFT. részéről.

„A tervben szereplő „összeközlő út” engedélyezési és kiviteli tervezése folyamatban van.

A gazdasági adottságok, tervezett feladatok miatt az ürtér átlagánál 1,4 méteres szabályozási mértékű túllépés szükséges az üti megvalósításához.

Egyéb észrevétel nem érkezett, a jegyzőkönyvet 2024. május 21. napján 10.00 órákor lezártuk.

polymerester

je, vzô

**ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA \* ESZ-23-01**

**419/2021. (VII. 15.) KORMÁNY RENDELET 68. §-A SZERINTI  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

**2024. 07.**

**ELFOGADÁSI SZAKASZ**  
**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**

**Előszállás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének**

**.../2024. (...) önkormányzati határozata**

**a településszerkezeti tervről szóló 21/2020. (IV.6.) képviselő testületi határozat módosításáról**

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a 21/2020.(IV.6.) önkormányzati határozatával elfogadott Településszerkezeti Terv 1.1. számú mellékletét e határozat 1. számú melléklete szerint módosítja.

A jelen határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv módosított rendelkezései az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ..... rendelet hatálybalépésével egyidejűleg lépnek hatályba.

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2024. szeptember 30.

**1. melléklet a .../2024 (...) önkormányzati határozathoz**

A 21/2020. (IV. 6.) Kt. határozat 1.1. melléklete módosítása a módosítás területi hatálya jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában.

[illegible]

**MEGGYZÉS**  
A JELMAGYARÁZATOT A MÓDOSÍTÁS NEM ÉRINTI  
CSAK A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEN.  
BEJÁRÁSEK TARTALMAZZA

LÉPTÉK: 1:10 000



1. MELLÉKLET A .../2024 (...) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ  
A 21/2020 (IV.6.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT 1.1 MELLÉKLETE (TSZT-1. JELÜ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV) MÓDOSÍTÁSA A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA JELKULCSCSAL JELÖLT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

**Előszállás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. Tv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX Tv. 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben felsorolt szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A település igazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre oszlik, melynek övezetei a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján a 4. mellékletben foglaltak szerint kerülnek meghatározásra.”

**2. §**

Az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet III. Fejezete a következő 65. §-sal egészül ki:

**„65. §**

Az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ..... önkormányzati rendeletben (továbbiakban: Módosító rendelet) megállapított, az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet 27. § (8) bekezdését, 38.§ (1) bekezdését, és a 2-4. mellékleteit, a Módosító rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.”

**3. §**

(1) Az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.



(3) Az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.

#### 4. §

Hatályát veszti az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet 27. § (8) bekezdése.

#### 5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Előszállás, 2024. július 25.



Farkas Imre  
polgármester



Győriné Tar Edit  
jegyző

Kihirdetési záradék:

Jelen rendelet kihirdetésre került 2024. ....napján.



Győriné Tar Edit  
jegyző

1. melléklet az .../... . (... . . . .) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) szab.terv.külter.módosítás.24.07.21.elfogadásra.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



[illegible]

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
13	Vt-1	településközpont Igazgatás, keresk.	kialakult	2500	SZ	40	3,5- 6,5	40	-
14	Vt-2	településközpont oktatás, kultúra	kialakult	K	SZ	30	3,5- 7,5	50	-
15	Vt-3	településközpont piac	fejlesztés	2500	SZ	20	3,5	20	-
16	GAZDASÁGI TERÜLETEK G								
17	Gks-1	keresk. szolg. terület( (Petőfi u.)	kialakult belterületi	2000	O	40	3,0- 6,5	40	20
18	Gks-2	keresk. szolg. terület (Dollár u.)	fejlesztés	5000	SZ	40	3,0- 7,5	40	30
19	Gks-3	keresk. szolg. terület (M6 Teleki dűlő)	kialakult	4000	SZ	40	3,0- 9,5	40	30
20	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK K								
21	Ksp	sportterület	kialakult	K	SZ	10	3,0- 9,5	70	-
22	Kre	rekreációs terület	fejlesztés	K	SZ	20	3,0- 9,5	50	-
23	Kszoc	szociális int.	kialakult	K	SZ	40	3,0- 4,8	40	-
24	Kmü-1	mezőgazdasági üzemi terület (belterület, Robert-major) hrs.1453/1	kialakult	2500	SZ  O	30	3,0- 7,5	50	-
25	Kmü-2	mezőgazdasági üzemi terület (Tuzokvölgy)	kialakult	1ha	SZ	30	3,0- 4,8	70	-
26	Kmü-3	mezőgazdasági üzemi terület (M6)	fejlesztés	2500	SZ	40	3,0- 7,5	40	30
27	Kmü-4	Mezőgazdasági üzemi terület (külső major)	kialakult	5000	SZ	40	3,0- 7,5	40	-
28	Ksz	Szennyvíztisztító 0365/22	kialakult	K	SZ	10	3,0- 4,5	40	-
29									
30	Övezet jele	Területfelhaszná ás jellege	Az építési övezet jellege	Kiala kíthat ó telek legkis ebb	Beépít ési mód	Beé píte ttsé g	Épü let mag assá g	Zöld felül et legki	Kialakítható legkisebb telekszélesség / m

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
				terület / m <sup>2</sup>		legnagyobb mértéke / %	legnagyobb mértéke / m	sebb mértéke / %	
<b>31</b>	<b>KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK KÖ</b>								
<b>32</b>	KÖu	közút magánút	kialakult tervezett	K	SZ	3	3,5	-	-
<b>33</b>	KÖk	vasút	kialakult	K	SZ	3	3,0-7,5	-	-
<b>34</b>	KÖh	hírközlési adótorony	kialakult	K	SZ	10	3,5	10	20
<b>35</b>	<b>ZÖLDTERÜLETEK Z</b>								
<b>36</b>	Zkp	közpark	kialakult bővítés	1ha	SZ	3	3,0-4,5	70	80
<b>37</b>	Zkk	közkert	kialakult, fejlesztés	< 1ha	SZ	3	3,5	60	15
<b>38</b>	<b>ERDŐTERÜLETEK E</b>								
<b>39</b>	Eg	gazdasági erdő	kialakult	K	SZ	-	-	-	-
<b>40</b>	Ev	véderdő	kialakult	K	SZ	-	-	-	-
<b>41</b>	<b>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK M</b>								
<b>42</b>	Má	általános mezőgazdasági terület	kialakult	20000	SZ	10	7,5	80	50
<b>43</b>	Mák	korlátozott hasznosítású mg. terület	kialakult	5000	SZ	3	3,5	95	50
<b>44</b>	Má-R	mezőgazdasági ter. Róbertvölgy	-	4000	SZ	3	3,5	95	-
<b>45</b>	Mk-1	kertes mg. terület	kialakult	1500	SZ	10	4,5 / 4,8	80	kialakult struktúrához igazodó
<b>46</b>	Mk-2	kertes mg. terület	kialakult	1500	O	10	4,8 / 7,5	80	
<b>47</b>	Mk-3	kertes mg. terület	kialakult	2000	O	10	4,8 / 4,8	80	kialakult
<b>48</b>	Mk-4	kertes mg. terület	kialakult	1500	O	10	4,8 / 7,5	80	csak telekösszevonás engedélyezett

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
49	Mk-5	kertes mg. terület	kialakult	3000	SZ	10	4,8 / 7,5	80	30 hrs.1470/6-7 hrs. 1470/12-13
50	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK V								
51	V	patak, tó, árok	kialakult	-	-	-	-	-	-
52	Vb	vízbeszerzési terület - vízmű	kialakult	K	SZ	10	3,0- 4,5	80	K
53	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET Tk								
54	Tk	nádas	kialakult	K	-	-	-	K	K
55	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK Kb								
56	Kbre-1	rekreációs terület Robert-völgy	fejlesztés	5000	SZ	5	3,0- 3,5	90	K
57	Kbre-2	rekreációs terület Gulyamajor	kialakult	1ha	SZ	10	3,0- 4,5	80	K
58	Kbre-3	rekreációs terület belterület	kialakult	2ha	SZ	10	3,0- 4,5	90	K
59	Kbt	temető	kialakult	K	SZ	5	3,0- 4,8	40	25



**Beépítésre és beépítésre nem szánt területek övezetei**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>1</b>	<b>a) Beépítésre szánt területek építési övezetei:</b>		
<b>2</b>		<b>1. Lakóterület (L)</b>	
<b>3</b>			<b>1.a falusias lakóterület Lf-1, Lf-2,</b>
<b>4</b>			<b>1.b kialakult falusias lakóterület Lfk-1, Lfk-2, Lfk-3, Lfk-4, Lfk-5, Lfk-6, Lfk-7</b>
<b>5</b>		<b>2. Vegyes terület (V)</b>	
<b>6</b>			<b>2.a településközpont vegyes terület Vt-1, Vt-2, Vt-3</b>
<b>7</b>		<b>3. Gazdasági területek (G)</b>	
<b>8</b>			<b>3.a kereskedelmi-szolgáltató terület Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3</b>
<b>9</b>		<b>4. Különleges terület (K)</b>	
<b>10</b>			<b>4.a sportolási célú létesítmények területe Ksp</b>
<b>11</b>			<b>4.b rekreációs terület Kre</b>
<b>12</b>			<b>4.c szociális intézmény terület Kszoc</b>
<b>13</b>			<b>4.d mezőgazdasági üzemi terület Kmü-1, Kmü-2, Kmü-3, Kmü-4</b>
<b>14</b>			<b>4.e szennyvíztisztító terület Ksz</b>
<b>15</b>	<b>b) Beépítésre nem szánt területek övezetei:</b>		
<b>16</b>		<b>1. Közlekedési területek (KÖ)</b>	
<b>17</b>			<b>1.a közúti közlekedés KÖu</b>
<b>18</b>			<b>1.b kötöttpályás közlekedés KÖk</b>
<b>19</b>			<b>1.c hírközlés KÖh</b>
<b>20</b>		<b>2. Zöldterületek (Z)</b>	
<b>21</b>			<b>2.a közpark Zkp</b>
<b>22</b>			<b>2.b közkert Zkk</b>
<b>23</b>		<b>3. Erdőterületek (E)</b>	
<b>24</b>			<b>3.a gazdasági erdő Eg</b>
<b>25</b>			<b>3.b védelmi erdők Ev</b>
<b>26</b>		<b>4. Mezőgazdasági területek (M)</b>	
<b>27</b>			<b>4.a általános mezőgazdasági terület Má</b>
<b>28</b>			<b>4.b korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület. Mák</b>

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>29</b>			4.c kertes mezőgazdasági terület <b>Mk-1, Mk-2, Mk-3, Mk-4</b>
<b>30</b>			4.d mezőgazdasági terület – Róbertvölgy <b>Má-R</b>
<b>31</b>		5. Vízgazdálkodási területek ( <b>V</b> )	
<b>32</b>			5.a patakok, tavak, árkok medre parti sávja <b>V</b>
<b>33</b>			5.b vízbeszerzési terület <b>Vb</b>
<b>34</b>		6. Természetközeli terület ( <b>Tk</b> )	
<b>35</b>			6.a nádas területe <b>Tkn</b>
<b>36</b>		7. Különleges beépítésre nem szánt terület ( <b>Kb</b> )	
<b>37</b>			7.a rekreációs terület <b>Kbre-1, Kbre-2, Kbre-3</b>
<b>38</b>			7.b temető <b>Kbt</b>

Előszállítás								
Tervezett új piac útcsatlakozásának építése (hrsz. 3403/2)								
Ajánlati költségvetés								
S.sz.	Tétel	Menny.	M.e.	Anyag egységár	Díj egységár	Anyag összesen	Díj összesen	A + D összesen
1.	Ideiglenes forgalomtechnika kiépítése	1,00	egys.	92 730 Ft	88 800 Ft	92 730 Ft	88 800 Ft	181 530 Ft
2.	Közmű szakfelügyelet	3,00	egys.	0 Ft	27 000 Ft	0 Ft	81 000 Ft	81 000 Ft
3.	Közmű hálózatok feltárása kézi erővel, kutató árkok ásása	3,00	m3	0 Ft	15 000 Ft	0 Ft	45 000 Ft	45 000 Ft
4.	Aszfalt burkolat hézagvágása	18,00	m	890 Ft	810 Ft	16 020 Ft	14 580 Ft	30 600 Ft
5.	Aszfalt burkolat bontása, bontott anyag elszállítása lerakóhelyre	0,54	m3	23 900 Ft	14 600 Ft	12 906 Ft	7 884 Ft	20 790 Ft
6.	Földkiemelés gépi erővel, kiegészítő kézi munkával	45,37	m3	0 Ft	3 480 Ft	0 Ft	157 888 Ft	157 888 Ft
7.	Földfelesleg elszállítása 200m-en belül	45,37	m3	1 450 Ft	450 Ft	65 787 Ft	20 417 Ft	86 204 Ft
8.	Tükrökészítés tömörítés nélkül, sík felületen, gépi erővel, kiegészítő kézi munkával	206,62	m2	0 Ft	450 Ft	0 Ft	92 979 Ft	92 979 Ft
9.	Altalaj tömörítése	61,99	m3	0 Ft	920 Ft	0 Ft	57 031 Ft	57 031 Ft
10.	Föld feletti tűzcsap áthelyezése	1,00	db	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
11.	Szegélyépítés előregyártott betonelemes szegélykőből, betongerenda megtámasztással; Kiemelt szegély 25×30×15cm, C12-16/FN kavicsbeton	52,12	m	6 760 Ft	5 500 Ft	352 331 Ft	286 660 Ft	638 991 Ft
12.	Szegélyépítés előregyártott betonelemes szegélykőből, betongerenda megtámasztással; Süllesztett szegély 40×20×15cm, C12-16/FN kavicsbeton	40,00	m	4 620 Ft	5 500 Ft	184 800 Ft	220 000 Ft	404 800 Ft
13.	Folytonos szemeloszlású zúzottkő alap készítése 15 cm vastagságban, tömörítéssel; FZKA 0/56 (dolomit)	30,99	m3	16 330 Ft	10 600 Ft	506 067 Ft	328 494 Ft	834 561 Ft
14.	Folytonos szemeloszlású zúzottkő alap készítése 5 cm vastagságban, tömörítéssel; FZKA 0/22 (dolomit)	10,33	m3	19 500 Ft	12 720 Ft	201 435 Ft	131 398 Ft	332 833 Ft
15.	Hidraulikus kötőanyagú alapréteg készítése 15cm vastagságban keskeny sávban; CKt cementstabilizáció	26,85	m3	30 580 Ft	15 230 Ft	821 073 Ft	408 926 Ft	1 229 999 Ft
16.	Aszfalt burkolat készítése AC-22 kötő (N) tip. keverékből 6 cm vtg.-ban gépi bedolgozással	0,32	m3	141 000 Ft	54 000 Ft	45 120 Ft	17 280 Ft	62 400 Ft
17.	Aszfalt burkolat készítése AC-11 kopó (N) tip. keverékből 4 cm vtg.-ban gépi bedolgozással	0,22	m3	157 850 Ft	54 000 Ft	34 727 Ft	11 880 Ft	46 607 Ft
18.	Térkö burkolat készítése 3-4cm vtg. fektető ágyazatra; natúr szürke térkö 20×10×8 cm vtg., besepressel, 1/4 osztályozott folyami homok, 0/1 osztályozott folyami homok	178,98	m2	6 180 Ft	5 720 Ft	1 106 096 Ft	1 023 766 Ft	2 129 862 Ft
19.	Tereprendezés szegélyek mellett 1,0m szélességben, humusz pótlással	74,12	m2	440 Ft	1 200 Ft	32 613 Ft	88 944 Ft	121 557 Ft
20.	Fűvesítés talajelőkészítéssel 4 dkg/m2 fűmagkeverék felhasználásával	74,12	m2	170 Ft	230 Ft	12 600 Ft	17 048 Ft	29 648 Ft
21.	Közüti táblák oszlopainak kihelyezése, földmunkával, I-IV. osztályú talajban, 76 mm átmérőjű csőoszlop monolit betonalappal	1,00	db	26 450 Ft	12 000 Ft	26 450 Ft	12 000 Ft	38 450 Ft
22.	Közüti (KRESZ) jelzőtáblák és közúti útbaigazító táblák (EG fóliával) felszerelése oszlopra, 2-2 bilincskészlettel (Állj! Előőbbségadás kötelező)	1,00	db	33 140 Ft	6 000 Ft	33 140 Ft	6 000 Ft	39 140 Ft
23.	Közüti (KRESZ) jelzőtáblák áthelyezése oszloppal együtt	3,00	db	9 340 Ft	24 000 Ft	28 020 Ft	72 000 Ft	100 020 Ft
24.	Útburkolati jelek készítése, hagyományos oldószeres festékkel	3,72	m2	6 920 Ft	4 610 Ft	25 742 Ft	17 149 Ft	42 891 Ft
Összesen nettó:						3 597 657 Ft	3 207 124 Ft	6 804 781 Ft

Mindösszesen (nettó):	6 804 781 Ft
Áfa 27%:	1 837 291 Ft
Mindösszesen (bruttó):	8 642 072 Ft

**UNIKORN-ÉPKER Kft.**  
**7025 Bölske, Vasút u. 0690/34 hrsz**


Cégjegyzékszám: 17-09-004753  
Adószám: 13044866-2-17  
Dunaföldvár és Vidéke T.szöv.:  
70600016-11084653

Név : Előszállás Nagyközség Önkormányzata

Cím : 2424 Előszállás, Fő tér 3. Kelt: 2024. év 07.hó 10.nap

A munka leírása:  
Előszállási piac útsatlakozás kialakításának térkövezési munkálatai 174 m2 felületen  
2424 Előszállás, Balaton út 5.

Költségvetés főösszesítő		
Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költségei	2188540	1605360
1.1 Közvetlen önköltség összesen	2188540	1605360
2.1 ÁFA vetítési alap	3793900	
2.2 Áfa	27,00%	1024353
3. A munka ára	4818253	

  
Aláírás

UNIKORN-ÉPKER KFT.  
7025 Bölske, Vasút u. 0690/34 hrsz.  
Adószám: 13044866-2-17  
Sz.sz.: 70600016-11084653 ①

### Munkanem összesítő

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
Irtás, föld- és sziklamunka	425060	536040
Útburkolatalap és makadámburkolat készítése	229680	109620
Kőburkolat készítése	1533800	959700
<b>Összesen:</b>	<b>2188540</b>	<b>1605360</b>

**Irtás, föld- és sziklamunka**

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	210020014 461	Humuszos termőréteg, termőföld leszedése, terítése gépi erővel, 18%-os terephajlásig, bármilyen talajban, szállítással, 50,1-200,0 m között	34,8	m <sup>3</sup>	0	660	0	22968
2	210030014 734	Földtűkör kialakítása közművesített területen, kézi erővel, bármely konzisztenciájú talajban, dúcolás nélkül, 2,0 m <sup>2</sup> -nél nagyobb szelvényénél, I-II. talajosztály	52,2	m <sup>3</sup>	0	3000	0	156600
3	210080016 205	Tömörítés bármely tömörítési osztályban gépi erővel, nagy felületen, tömörségi fok: 90%	67,9	m <sup>3</sup>	0	900	0	61110
4	210110016 406	Fejtett föld felrakása szállítóeszközre és szállítása, géppel, 5 km távolságig	87	m <sup>3</sup>	0	1550	0	134850
5	210110016 612	Ágyazat készítése fektető kő elhelyezésével az anyag szétterítésével, mozgatásával, osztályozott zúzottkővel, szemcseméret 2-4	7	m <sup>3</sup>	12500	3840	87500	26880
6	210112614 025	Ágyazat készítése ékelő kő elhelyezésével az anyag szétterítésével, mozgatásával, osztályozott darált betonnal, vagy zúzottkővel, szemcseméret 0/32	34,8	m <sup>3</sup>	9700	3840	337560	133632
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>425060</b>	<b>536040</b>



**Útburkolatalap és makadámburkolat készítése**

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	610022849 030	Mechanikailag stabilizált alapréteg készítése útgyaluval, 0-80 darált beton 15- 25 cm vastagságban	26,1	m <sup>3</sup>	8800	4200	229680	109620
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>229680</b>	<b>109620</b>

**Kőburkolat készítése**

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	620024617 020	Kiemelt szegély készítése, alapárok kiemelésével, beton alapperendával és megtámasztással, hézagolással, előregyártott szegélykőből 40 cm hosszú elemekből	28 m	5000	3000	140000	84000
2	620020677 631	Süllyesztett szegély vagy futósor készítése, alapárok kiemeléssel, beton alapperendával, hézagolással, 40 cm hosszú előregyártott beton szegélyelemekből süllyesztett útszegélykő, szürke, 40/15/20 cm , Cikkszám: HUTJS1105 C12/15 - XN(H) - 16 - F1 - CEM 32,5, m = 6,3 finomsági modulussal	48,3 m	4000	3000	193200	144900
3	620030678 933	Tér- vagy járdaburkolat készítése, beton burkolókőből hálós, soros, halszálla, parketta vagy kazettás kötésben, zúzalékagyazatra fektetve, 10x20x4, 10x20x5, 11,8x24x5, 10x20x6, 10x20x8 cm-es méretű idomkövel 10x20x8 cm, szürke, N+F, Cikkszám: HUTJS0713	174 m <sup>2</sup>	6900	4200	1200600	730800
<b>Munkanem összesen:</b>						<b>1533800</b>	<b>959700</b>



## Előszállás Nagyközség Önkormányzata 2024. július 25 -ei rendkívüli Képviselőtestületi ülés

### 4. napirendi pontja: Tukoráné Menyhei Ibolya dunaújvárosi lakos ingatlanának megvásárlása

---

Tisztelt Képviselőtestület!

A Képviselőtestület 2024. június 27-ei ülésén döntött arról, hogy megvásárolja Tukoráné Menyhei Ibolya dunaújvárosi lakos tulajdonát képező, Előszállás, belterület, 1873 hrszámú ingatlant. Az ingatlan értékecselő az ingatlan értékét bruttó 870.000 forintban állapította meg, amelyet Tukoráné Menyhei Ibolya elfogadott.

A képviselőtestület az értékecselésben szereplő összeget magasnak találta és olyan döntést hozott, hogy maximum 500.000 Ft-ért vásárolja meg az ingatlant az önkormányzat, fenntartva a vételár csökkentésének lehetőségét.

Az ingatlan felajánlójával sikerült megegyezésre jutnunk a vételár tekintetében, 400.000 Ft összegben.

Kérem a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy amennyiben elfogadhatónak tartja a 400.000 Ft-os vételarat, hozza meg döntését az ingatlan megvásárlásáról.

#### **Határozati javaslat**

#### **az előszállási 1873 hrszámú ingatlan megvásárlásáról**

- 1.) Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete meg kívánja vásárolni Tukoráné Menyhei Ibolya (sz: Dunaújváros, 1978.11.27. an: Pákolicz Ilona) 2400 Dunaújváros, Derkovits u. 8. II/4. szám alatti lakos tulajdonát képező, Előszállás belterület 1873 hrszámú, 872 m<sup>2</sup> nagyságú, „beépítetlen terület” művelési ágú ingatlant, bruttó 400.000 Ft vételárért.
- 2.) A terület megvásárlásával jelentkező átíratási, ügyvédi és egyéb költség Előszállás Nagyközség Önkormányzatát terheli.
- 3.) A vételár és az ingatlan megvásárlásával kapcsolatosan felmerülő egyéb költségek fedezete az önkormányzat 2024. évi költségvetésének .....kiadásai.

4.) A Képviselőtestület felhatalmazza Farkas Imre polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2024. augusztus 31. (az adásvételi szerződés aláírására)

Előszállás, 2024. július 15.



Farkas Imre  
polgármester

1  
INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrészről **Tukoráné Menyhei Ibolya** születési neve **Menyhei Ibolya** ( szül.: Dunaújváros, 1978.11.27., an.: Pákolicz Ilona, személyi száma: 2-781127-6514, személyi ig.sz.: 480182ME, adóazonosító jele: 8408720856, magyar állampolgár ) 2400 Dunaújváros, Derkovits utca 12. 7. em. 1. ajtó alatti lakos ( tartózkodási helye: 2400 Dunaújváros, Derkovits utca 8. 2. em. 4. ajtó.) mint **eladó**, másrészről

**Előszállás Nagyközség Önkormányzata** (székhelye: 2424 Előszállás, Fő tér 3. sz., adószáma: 15727134-2-07, statisztikai számjele: 15727134-8411-321-07 ) képviseletében **Farkas Imre** polgármester ( szül.: Dunaújváros, 1975.12.01., an.: Varga Anna, személyi ig. sz.: 896454NE, lakcíme: 2424 Előszállás, Bem utca 20. ) mint **vevő** az alulírott napon, helyen az alábbi feltételekkel kötöttek meg:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az **előszállási** tulajdoni lapon **belterület 1873.** hrsz. alatt felvett, 872 m2 területű, **kivett beépítetlen terület** megjelölésű, 2424 Előszállás, Feszty Árpád utca 22. szám alatti ingatlan egésze Tukoráné Menyhei Ibolya tulajdonát képezi 1/1 tulajdon arányban.
2. Eladó eladja, a vevő megvásárolja az **előszállási** tulajdoni lapon **belterület 1873.** hrsz. alatt felvett, 872 m2 területű, **kivett beépítetlen terület** megjelölésű, 2424 Előszállás, Feszty Árpád utca 22. szám alatti ingatlan egészét a megtekintett és megismert állapotban minden jogi és természetes tartozékával együtt a kölcsönösen kialakított bruttó **400.000,-Ft azaz négyszázezer forint** vételárért. A felek az ingatlan vételárát a TERV-ELEK Kft. képviseletében eljáró Elekné Csollány Éva forgalmi értébecslő ( névjegyzék sorszáma: 84 ) 2024. június 24-én készült értébecslése alapján kölcsönösen kialakított összegben határozták meg. Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselő testülete 2024.06.27. napján kelt 149 /2024. ( VI. 27. ) számú és .../2024. ( VII..... ) számú Önkormányzati Képviselő-testületi határozatával a 2. pontban írt forgalomképes ingatlan megvásárlását határozta el, az adásvételi szerződés tervezetét jóváhagyta, tartalmát elfogadta és felhatalmazta a polgármestert a szerződés aláírására.
3. Szerződő felek a vételár megfizetésére kölcsönös megegyezéssel és véglegesen az alábbiakban állapodnak meg:  
A vevő a vételár teljes összegét 2024. .... napjáig köteles átutalni az Eladó ..... Bank. Nyrt-nél vezetett ..... számú számlájára. Vevő tudomásul veszi, hogy a vételár megfizetése azon napon minősül teljesítettnek, amely napon a pénzintézet az eladó számláján jóváírja. A felek rögzítik, hogy a hivatkozott bankszámlaszámot Eladó jelölte meg és az arra való átutaláshoz jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.
4. A vevő a 2. pontban írt ingatlan birtokába a szerződés aláírása napján lép, a birtokba lépés napjától jogosult az ingatlant használni és köteles a terheit és a kárveszélyt viselni. Szerződő felek rögzítik, hogy ingatlanon közművek nincsenek.
5. Eladó szavatol az átruházott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, továbbá szavatol azért is, hogy a megjelölt vételárért vevő teljesen per-, teher- és igénymentes tulajdont szerez. Felek jelen szerződésben az ingatlan per-, teher- és igénymentességén értik az ingatlan-nyilvántartáson kívüli per-, teher- és igénymentességet is. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn olyan jogosultsága, amely a vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozná, illetve korlátozná, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan a vevőnek bármilyen jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a 2. pontban írt ingatlanra más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jog.  
Eladó kijelenti, hogy az ingatlan gazdasági társaságnak, egyéni vállalkozásnak, egyéb szervezetnek nem székhelye, telephelye, illetve fióktelepe, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.
6. Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezését adja ahhoz, hogy a 2. pontban megjelölt ingatlan egészére a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön. Eljáró ügyvéd akkor jogosult benyújtani az adásvételi szerződést a Földhivatali Osztályra a vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából, ha az eladótól [nagynedr@tolna.net](mailto:nagynedr@tolna.net) címre írásban értesítést kap a vételár teljes összegének megfizetéséről.
7. Eladó nagykorú magyar állampolgár, a vevő a magyar jog hatálya alá tartozó jogi személy, szerződéskötési képességük korlátozva nincs. Szerződő felek kijelentik, hogy egymásnak nyújtott szolgáltatásaikat értékarányosnak tekintik, a Ptk. 6 : 98. § ( 2 ) bekezdése alapján kizárják jelen szerződés feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadás jogát.

Tukoráné Menyhei Ibolya  
eladó

Előszállás Nagyközség Önkormányzata  
vevő  
Képviselő: Farkas Imre polgármester

Nagyné dr. Ruff Erzsébet  
ügyvéd

8. Szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 2. ( 2400 Dunaújváros, Szórád Márton út 39. ) előtti képvisellel meghatalmazzák Nagyné dr. Ruff Erzsébet ( 7020 Dunaföldvár, Fehérvári utca 26. ) ügyvédet, aki azt jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
9. Jelen szerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra irányuló kifejezett akarral módosítható. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést ügyvédi tényvázlatként elfogadják és az mindenben az ő akaratukkal megegyező tartalommal a valóságnak megfelelően készült el, továbbá kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a vonatkozó jogszabályokról teljes körű ügyvédi tájékoztatást adott részükre. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek jelen szerződés aláírásával igazolják a szerződés 1-1 aláírt és ellenjegyzett példányának átvételét.
10. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy adataik ellenőrzése érdekében személyi igazolványukat, lakcímkártyájukat, adókátyájukat az eljáró ügyvéd ellenőrizze és ezekről másolatot készítsen, továbbá a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és a vonatkozó egyéb jogszabályokban előírtak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze, valamint ezen eljárása során keletkezett iratokat az ügy iratai között megőrizze.
11. Az adásvételi szerződés megkötésével felmerülő minden költség valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költsége a vevőt terheli. A vevő az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja értelmében teljes személyes illetékmentességben részesül.
12. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.

A fenti adásvételi szerződést a felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helyben hagyólag aláírták. Kelt Dunaföldváron, 2024. augusztus ..... napján.

Tukoráné Menyhei Ibolya  
eladó

Előszállás Nagyközség Önkormányzata  
vevő  
Képviselő: Farkas Imre polgármester

Ellenjegyzem:  
Dunaföldvár, 2024. augusztus .....

Nagyné dr. Ruff Erzsébet  
ügyvéd

Székhely: 7020 Dunaföldvár, Fehérvári utca 26.,  
Nyilvántartó kamara: Tolna Megyei Ügyvédi Kamara,  
KASZ : 36066081.



**Előszállás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2024. (VII. 26.)  
önkormányzati rendelete**

**az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati  
rendelet módosításáról**

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. Tv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX Tv. 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben felsorolt szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A település igazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre oszlik, melynek övezetei a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján a 4. mellékletben foglaltak szerint kerülnek meghatározásra.”

**2. §**

Az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet III. Fejezete a következő 65. §-sal egészül ki:

**„65. §**

Az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 11/2024. (VII. 26.) önkormányzati rendeletben (továbbiakban: Módosító rendelet) megállapított, az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet 27. § (8) bekezdését, 38.§ (1) bekezdését, és a 2-4. mellékleteit, a Módosító rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.”

**3. §**

(1) Az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(2) Az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 1. melléklet lép.

(3) Az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.

**4. §**

Hatályát veszti az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet 27. § (8) bekezdése.

## 5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba, és a kihirdetését követő ötödik napon hatályát veszti.

Előszállás, 2024. július 25.



Farkas Imre  
polgármester



Győriné Tar Edit  
jegyző

Kihirdetési záradék:

Jelen rendelet kihirdetésre került 2024. július 26. napján.



Győriné Tar Edit  
jegyző

„3. melléklet

**Építési övezetek, övezetek előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet jele	Területfelhasználás jellege	Az építési övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe / m2	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb mértéke / %	Épületmagasság legnagyobb mértéke / m	Zöldfelület legkisebb mértéke / %	Kialakítható legkisebb telekszélesség / m
2	LAKÓTERÜLETEK L								
3	Lfk-1	kialakult hagyományos falusias lakóterület	kialakult	700	O	30	3,0-4,5	40	14
4	Lfk-2		kialakult	900	O	30	3,0-4,5	40	14
5	Lfk-3		kialakult	900	O	30	3,0-6,5	40	14
6	Lfk-4		kialakult	1200	O	30	3,0-4,8	40	
7	Lfk-5		kialakult	1500	O	30	3,0-4,8	40	
8	Lfk-6		kialakult	1800	O	30	3,0-4,8	40	
9	Lfk-7		kialakult	900	O	30	3,0-6,5	40	
10	Lf-1	falusias lakóterület kertvárosias karakterrel	fejlesztés	1200	O	25	3,0-5,0	50	18
11	Lf-2		fejlesztés	1500	O	25	3,0-5,0	50	18
12	VEGYES TERÜLETEK V								

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
13	Vt-1	településközpont Igazgatás, keresk.	kialakult	2500	SZ	40	3,5- 6,5	40	-
14	Vt-2	településközpont oktatás, kultúra	kialakult	K	SZ	30	3,5- 7,5	50	-
15	Vt-3	településközpont piac	fejlesztés	2500	SZ	20	3,5	20	-
16	GAZDASÁGI TERÜLETEK G								
17	Gksz-1	keresk. szolg. terület( (Petőfi u.)	kialakult belterületi	2000	O	40	3,0- 6,5	40	20
18	Gksz-2	keresk. szolg. terület (Dollár u.)	fejlesztés	5000	SZ	40	3,0- 7,5	40	30
19	Gksz-3	keresk. szolg. terület (M6 Teleki dűlő)	kialakult	4000	SZ	40	3,0- 9,5	40	30
20	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK K								
21	Ksp	sportterület	kialakult	K	SZ	10	3,0- 9,5	70	-
22	Kre	rekreációs terület	fejlesztés	K	SZ	20	3,0- 9,5	50	-
23	Kszoc	szociális int.	kialakult	K	SZ	40	3,0- 4,8	40	-
24	Kmü-1	mezőgazdasági üzemi terület (belterület, Robert- major) hrsz.1453/1	kialakult	2500	SZ  O	30	3,0- 7,5	50	-
25	Kmü-2	mezőgazdasági üzemi terület (Tuzokvölgy)	kialakult	1ha	SZ	30	3,0- 4,8	70	-
26	Kmü-3	mezőgazdasági üzemi terület (M6)	fejlesztés	2500	SZ	40	3,0- 7,5	40	30
27	Kmü-4	Mezőgazdasági üzemi terület (külső major)	kialakult	5000	SZ	40	3,0- 7,5	40	-
28	Ksz	Szennyvíztisztító 0365/22	kialakult	K	SZ	10	3,0- 4,5	40	-
29									
30	Övezet jele	Területfelhasználás jellege	Az építési övezet jellege	Kialak ítható telek legkisebb	Beépíté si mód	Beépítet tség  legn	Épü letm agás ság	Zöldf elület  legkisebb	Kialakítható legkisebb telekszélesség / m

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
				terület e / m <sup>2</sup>		agy obb mért éke / %	legn agy obb mért éke / m	mérté ke / %	
<b>31</b>	<b>KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK KÖ</b>								
<b>32</b>	KÖu	közút magánút	kialakult tervezett	K	SZ	3	3,5	-	-
<b>33</b>	KÖk	vasút	kialakult	K	SZ	3	3,0- 7,5	-	-
<b>34</b>	KÖh	hírközlési adótorony	kialakult	K	SZ	10	3,5	10	20
<b>35</b>	<b>ZÖLDTERÜLETEK Z</b>								
<b>36</b>	Zkp	közpark	kialakult bővítés	1ha	SZ	3	3,0- 4,5	70	80
<b>37</b>	Zkk	közkert	kialakult, fejlesztés	< 1ha	SZ	3	3,5	60	15
<b>38</b>	<b>ERDŐTERÜLETEK E</b>								
<b>39</b>	Eg	gazdasági erdő	kialakult	K	SZ	-	-	-	-
<b>40</b>	Ev	véderdő	kialakult	K	SZ	-	-	-	-
<b>41</b>	<b>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK M</b>								
<b>42</b>	Má	általános mezőgazdasági terület	kialakult	20000	SZ	10	7,5	80	50
<b>43</b>	Mák	korlátozott hasznosítású mg. terület	kialakult	5000	SZ	3	3,5	95	50
<b>44</b>	Má-R	mezőgazdasági ter. Róbertvölgy	-	4000	SZ	3	3,5	95	-
<b>45</b>	Mk-1	kertes mg. terület	kialakult	1500	SZ	10	4,5 / 4,8	80	kialakult struktúrához igazodó
<b>46</b>	Mk-2	kertes mg. terület	kialakult	1500	O	10	4,8 / 7,5	80	
<b>47</b>	Mk-3	kertes mg. terület	kialakult	2000	O	10	4,8 / 4,8	80	kialakult
<b>48</b>	Mk-4	kertes mg. terület	kialakult	1500	O	10	4,8 / 7,5	80	csak telekösszevonás engedélyezett

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
49	Mk-5	kertes mg. terület	kialakult	3000	SZ	10	4,8 / 7,5	80	30 hrs.1470/6-7 hrs. 1470/12-13
50	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK V								
51	V	patak, tó, árok	kialakult	-	-	-	-	-	-
52	Vb	vízbeszerzési terület - vízmű	kialakult	K	SZ	10	3,0-4,5	80	K
53	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET Tk								
54	Tk	nádas	kialakult	K	-	-	-	K	K
55	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK Kb								
56	Kbre-1	rekreációs terület Robert-völgy	fejlesztés	5000	SZ	5	3,0-3,5	90	K
57	Kbre-2	rekreációs terület Gulyamajor	kialakult	1ha	SZ	10	3,0-4,5	80	K
58	Kbre-3	rekreációs terület belterület	kialakult	2ha	SZ	10	3,0-4,5	90	K
59	Kbt	temető	kialakult	K	SZ	5	3,0-4,8	40	25

”

„4. melléklet a 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelethez

**Beépítésre és beépítésre nem szánt területek övezetei**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>1</b>	<b>a) Beépítésre szánt területek építési övezetei:</b>		
<b>2</b>		<b>1. Lakóterület (L)</b>	
<b>3</b>			<b>1.a falusias lakóterület Lf-1, Lf-2,</b>
<b>4</b>			<b>1.b kialakult falusias lakóterület Lfk-1, Lfk-2, Lfk-3, Lfk-4, Lfk-5, Lfk-6, Lfk-7</b>
<b>5</b>		<b>2. Vegyes terület (V)</b>	
<b>6</b>			<b>2.a településközpont vegyes terület Vt-1, Vt-2, Vt-3</b>
<b>7</b>		<b>3. Gazdasági területek (G)</b>	
<b>8</b>			<b>3.a kereskedelmi-szolgáltató terület Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3</b>
<b>9</b>		<b>4. Különleges terület (K)</b>	
<b>10</b>			<b>4.a sportolási célú létesítmények területe Ksp</b>
<b>11</b>			<b>4.b rekreációs terület Kre</b>
<b>12</b>			<b>4.c szociális intézmény terület Kszoc</b>
<b>13</b>			<b>4.d mezőgazdasági üzemi terület Kmü-1, Kmü-2, Kmü-3, Kmü-4</b>
<b>14</b>			<b>4.e szennyvíztisztító terület Ksz</b>
<b>15</b>	<b>b) Beépítésre nem szánt területek övezetei:</b>		
<b>16</b>		<b>1. Közlekedési területek (KÖ)</b>	
<b>17</b>			<b>1.a közúti közlekedés KÖu</b>
<b>18</b>			<b>1.b kötöttpályás közlekedés KÖk</b>
<b>19</b>			<b>1.c hírközlés KÖh</b>
<b>20</b>		<b>2. Zöldterületek (Z)</b>	
<b>21</b>			<b>2.a közpark Zkp</b>
<b>22</b>			<b>2.b közkert Zkk</b>
<b>23</b>		<b>3. Erdőterületek (E)</b>	
<b>24</b>			<b>3.a gazdasági erdő Eg</b>
<b>25</b>			<b>3.b védelmi erdők Ev</b>
<b>26</b>		<b>4. Mezőgazdasági területek (M)</b>	
<b>27</b>			<b>4.a általános mezőgazdasági terület Má</b>
<b>28</b>			<b>4.b korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület. Mák</b>
<b>29</b>			<b>4.c kertes mezőgazdasági terület Mk-1, Mk-2, Mk-3, Mk-4</b>



	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>30</b>			4.d mezőgazdasági terület – Róbertvölgy <b>Má-R</b>
<b>31</b>		5. Vízgazdálkodási területek ( <b>V</b> )	
<b>32</b>			5.a patakok, tavak, árkok medre parti sávja <b>V</b>
<b>33</b>			5.b vízbeszerzési terület <b>Vb</b>
<b>34</b>		6. Természetközeli terület ( <b>Tk</b> )	
<b>35</b>			6.a nádas területe <b>Tkn</b>
<b>36</b>		7. Különleges beépítésre nem szánt terület ( <b>Kb</b> )	
<b>37</b>			7.a rekreációs terület <b>Kbre-1, Kbre-2, Kbre-3</b>
<b>38</b>			7.b temető <b>Kbt</b>

”

„2. melléklet

