

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. február 27. -én tartandó ülésére

a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása
tárgyában a Gárdony Szamóca utca, Géza fejedelem út, Határ utca és a 0179 hrsz.-ú út
közötti telektömb területén

Tisztelt Képviselő-testület!

Németh Gábor a Gárdony Szamóca utca melletti 8462 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kérte az ingatlanára vonatkozó Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítását.

A Szamóca utca melletti ingatlanokat a Szabályozási Terv „La” jelű kertvárosi lakóövezetbe sorolja 20% beépítési lehetőséggel, 4,5 m építménymagassággal. A Szamóca utca szélességét a Szabályozási Terv 16 m-ben állapítja meg, melynek kialakítása a Szamóca utca melletti ingatlanok területének terhére történik, beépítéssel érintett ingatlanok előtt az utca jogi határának szélesítése megtörtént. A Szamóca utca melletti telkek egy részénél telekalakításhoz a Szabályozási Terv a felosztható telkeknél kötelező szabályozási vonallal jelölt útdarabok kialakítását célozza a telkek területének terhére.

A 8462 hrsz.-ú ingatlan területén gázvezeték megy keresztül, azt a Szabályozási Terv nem jelöli. A 8462 hrsz.-ú ingatlant a Szabályozási Terv az említett belső útdarabok kialakításával megoszthatóvá teszi, a gázvezeték léte miatt a Szabályozási Tervben foglalt megosztással kialakítható telkek építési célra nem lesznek hasznosíthatók.

Németh Gábor legutóbb 2024. május hónapban benyújtott kérelme alapján a 8462 hrsz.-ú ingatlanát a gázvezeték létének figyelembevételével kívánja megosztani oly módon, hogy azt a Határ utca felé is megnyitná, az ingatlan mellett a Határ utcai árkon keresztül átereszt és kapubejárót létesítene. Kérelmében írtak alapján a Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatos költséget vállalja.

Javasolom a kérelem támogatását oly módon, hogy a 8462 hrsz.-ú ingatlanból a Szabályozási Terv által kötelezően kialakítandó belső út kerüljön törlésre és az ingatlanon átmenő gázvezeték figyelembevételével a telekalakítási szabályoknak megfelelő és beépítésre is alkalmas telkek alakuljanak ki.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) 11. § (5) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat módosítását legalább telektömbre kell készíteni. A jogszabályhely alapján a módosítás során a tervezési területet a Gárdony Szamóca utca, Géza fejedelem út, Határ utca és a 0179 hrsz.-ú út közötti telektömb területére kell kijelölni, beleértve e tömb mellett a 8448 hrsz.-ú árok területét is.

A telektömböt érintő módosítás során felül kell vizsgálni a Szabályozási Terv által a Szamóca utca melletti telkekből kialakítandó belső utak, valamint a tömbben lévő 0190/8 hrsz.-ú földrészlet területén tervezett út szükségességét és célszerűségét.

A Korm.R. 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilváníthat olyan területeket, melyek beruházás megvalósítása miatt indokoltak. Ebben az esetben a Korm.R 68 § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretén belül történhet a településrendezési eszközök módosítása.

A Gárdonyi 8462 hrsz.-ú ingatlan hasznosíthatósága és hozzá kapcsolódva a telektömb szabályozási elemeinek javítása érdekében javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön arról is, hogy a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Gárdony Szamóca utca, Géza fejedelem út, Határ utca és a 0179 hrsz.-ú út közötti telektömb területén, beleértve e tömb mellett a 8448 hrsz.-ú árok területét is.

A módosítás során a Gárdony a 8462 hrsz.-ú ingatlanból a Szabályozási Terv által kötelezően kialakítandó belső út kerüljön törlésre és az ingatlanon átmenő gázvezeték figyelembevételével a telekalakítási szabályoknak megfelelő és beépítésre is alkalmas telkek alakuljanak ki. A telektömbben kerüljenek felülvizsgálatra a Szabályozási Terv által a Szamóca utca melletti telkekből kialakítandó belső utak, valamint a tömbben lévő 0190/8 hrsz.-ú földrészlet területén tervezett út.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett Gárdony Szamóca utca, Géza fejedelem út, Határ utca és a 0179 hrsz.-ú út közötti telektömb területét és e tömb mellett a 8448 hrsz.-ú árok területét a 8462 hrsz.-ú ingatlan hasznosíthatósága és hozzá kapcsolódva a telektömb szabályozási elemeinek javítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. A településrendezési eszközök módosítását az Önkormányzat a kiemelt fejlesztési területekre tekintettel megindítja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint a módosítást egyszerűsített eljárás keretében lefolytatja.

A szabályozási terv módosításának költségeit az Önkormányzat részére a módosítást kérelmező Németh Gábornak kell megfizetnie.

Határidő: Folyamatos

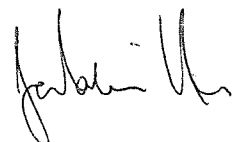
Felelős: Eötvös Pál polgármester

Gárdony, 2025. február 20.



Eötvös Pál
Polgármester

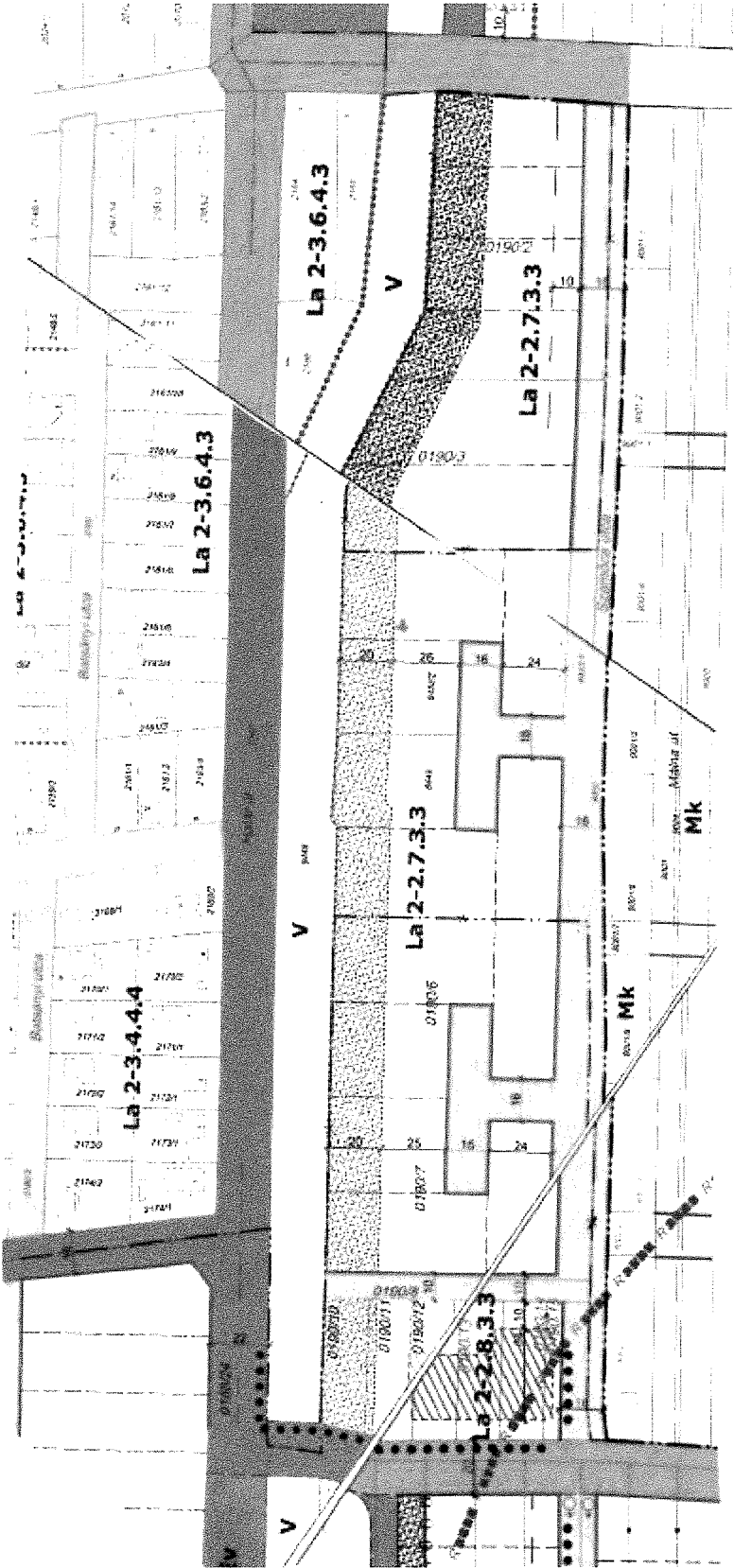
Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



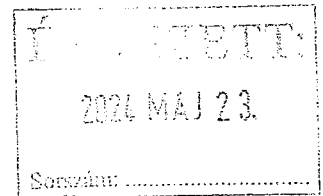
Térkép a területről:



A Szabályozási Terv hatályos kivonata



V.23. Németh G. U.



Tisztelt Keilbach János Úr!

A helyszíni terepszemle alkalmával a Polgármester Úr és az Ön javaslatára , kérem a 8462 hrsz.-ú telekre a rendezési terv módosítását egyszerűsített eljárás keretében, mivel az átmenő gázvezeték miatt, a meglévő településrendezési terv szerint kivitelezhetetlen bárminemű építkezés a teleken.

Az eljárás díját vállalom és fizetem.

A korábbi kérelemhez benyújtott vázrajz szerint szeretném a telket felosztani.

Köszönettel:

Németh Gábor

Elérhetőségem:

Levelezési cím:

2483 Gárdony, Batsányi u.15.

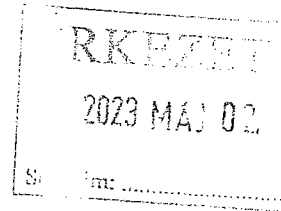
Telefonszám:

0620/493-6792

Email cím:

nemethgabor19790622@gmail.com

V.B. Urb. H



Telekalakítási kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

A következő kéressel fordulok Önhöz.

2022.09.07.-én tulajdonomba került a 8462-es helyrajzszámú belterületi telek melyet gázvezeték szel át. Ami megnehezíti a telek felosztását, kollégái javaslatára (Építési osztály) a mellékelt térképmásolaton jelöltem elképzelésemet. Melyen egy új bejáratot is megjelöltem, amit természetesen terveztetéssel kiviteleznék. Ez megkönnyítené a közművek bevezetését is.

Ehhez kérném az Ön jóváhagyását.

Pozitív elbírálás reményében várom válaszát!

Köszönettel:

Németh Gábor

Elérhetőségem:

Levelezési cím:

2483 Gárdony Batsányi u.15.

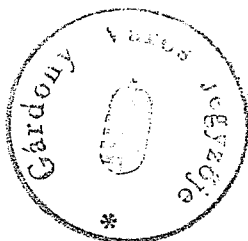
Telefonszám:

0620/493-6792

Email cím:

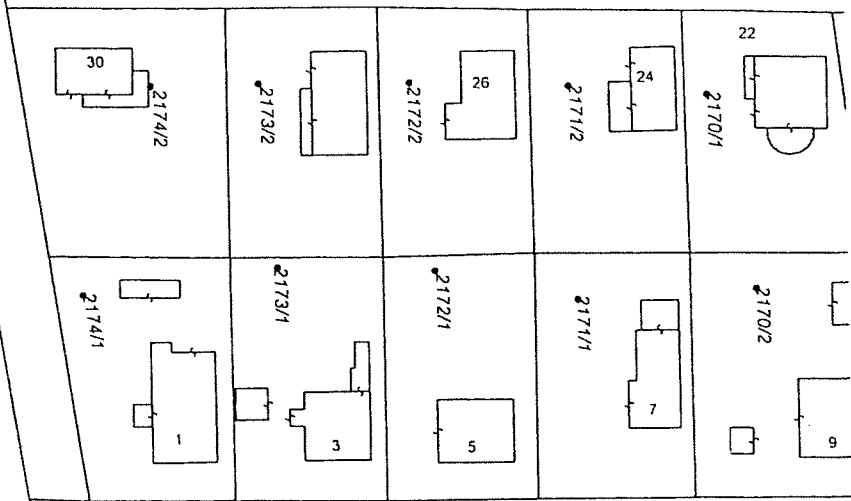
nemethgabor79@freemail.hu

HÉSZ módosításra irányuló kérelem



Atyánknak
Köszönöm

2023.04.28.

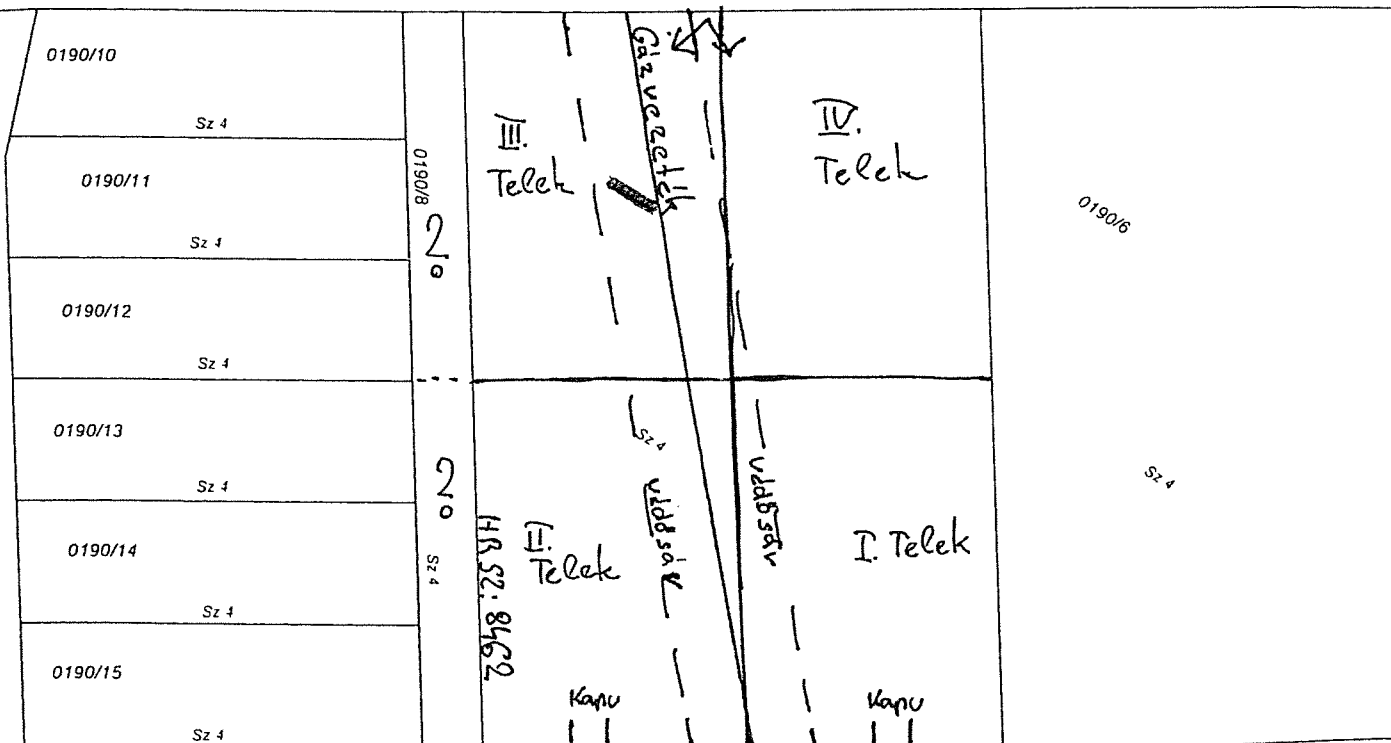


0188/24

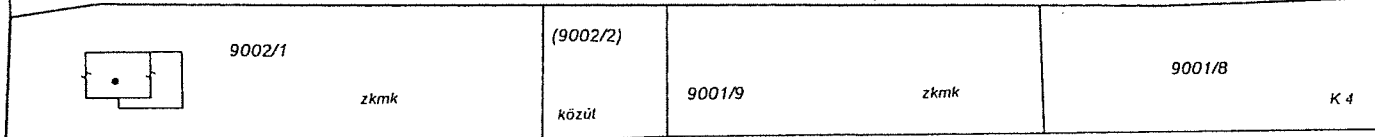
R 6

Határ . u.

Arok



Szamosca . u.



zkmk

ó Sz 4

Gy 4

ó