

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. február 27. -én tartandó ülésére

a Helyi Építési Szabályzat módosítása tárgyában a Gárdony Zártkert területén
magánutak melletti telkek előkert méretének meghatározásához

Tisztelt Képviselő-testület!

Vámos György, mint ingatlantulajdonos a Gárdony Zártkert területére kérte a Helyi Építési Szabályzat módosítását az előkert méret módosítása tekintetében.

Tulajdonosok a Zártkert területén fekvő 9341/2 hrsz.-ú ingatlan megosztásához telekalakítási engedélyezési eljárást kezdeményeztek, melyhez telekalakítási vázrajzot készítettek és a Szabályozási Tervben foglaltak szerint a telektömbben tervezett, szabályozási vonallal is jelölt közút céljára szolgáló területet kijelölték. A telektömb feltárására szolgáló, Szabályozási tervben ábrázolt út teljeskörű megvalósulásáig a megosztások a korábban bevett gyakorlat szerint magánutak közbeiktatásával történtek, ennek megfelelően készült a 934162 hrsz.-ú ingatlan megosztására vonatkozó vázrajz is.

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya, mint ingatlanügyi hatóság a telekalakítást elutasította a telekalakításhoz kért, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Főépítési Iroda szakvéleménye alapján.

A telekalakítás során egyes szomszédos ingatlanok a magánutak kialakítása esetén saroktelekké válnak, a magánutak léte miatt a saroktelekké váló ingatlanok beépítési lehetőségei csorbulnak, az építési hely mértéke csökken, mivel a magánút felől is minimum 5 m előkertet kell megtartani a magánút kialakítása nélkül előírt 3m oldalkert helyett. A kérelem az előkert méret módosítására vonatkozik, Szabályozási Terv módosítást nem igényel, a Helyi Építési Szabályzat rendeletének módosításával megoldható.

A kérelemben a módosítási javaslat a HÉSZ 3/2009 (I. 28.) rendeletének 27. § (3) bekezdés d) pontja módosítására vonatkozik, az előkert mértékére vonatkozó 5-8 m helyett 2 m mértékre.

Javasolom a kérelem támogatását az alábbiak szerint:

A HÉSZ rendeletének Zártkerti „Mk” jelű övezetére vonatkozó 27. §- a szerinti 5-8 m-es előkert méret általánosságban ne változzon de kerüljön kiegészítésre a (magánutak létesítésével) kialakuló saroktelkek esetében a telkek hosszanti határát érintő 3 m-es előkert meghatározásával, így magánutak létesítésével történő telekalakítás során a szomszédos telkek építési lehetőségei nem csorbulnak.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) 68. § (1) bekezdése alapján: A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő módosítása esetén, ha

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Gárdonyi Zártkert területét érintő „Mk” jelű övezetre vonatkozó szabályozás tekintetében.

A módosítás során a Helyi Építési Szabályzat 3/2009 (I. 28.) rendeletének Zártkerti „Mk” jelű övezetére vonatkozó 27. §-a az általános 5-8 m-es előkert méret megtartása mellett kerüljön kiegészítésre (magánutak létesítésével) kialakuló saroktelkek esetében (a telkek hosszanti határát érintő) 3 m-es előkert méret lehetőségével.

A településrendezési eszköz módosítását az Önkormányzat megindítja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján a (2) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárás keretében lefolytatja.

A szabályozási terv módosításának költségeit az Önkormányzat részére a módosítást kérelmező Vámos Györgynek kell megfizetnie.

Határidő: Folyamatos

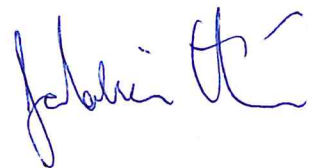
Felelős: Eötvös Pál polgármester

Gárdony, 2025. február 20.



Eötvös Pál
Polgármester

Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



Gárdonyi Polgármesteri Hivatal
2483 Gárdony, Szabadság út 20-22.

Vagyonkezelő és Beruházási Iroda

Keilbach János úr
műszaki ügyintéző
részére

Tisztelt Keilbach Úr!

Korábban telefonon szót váltottunk egy telekmegosztási kérdésről, ebben kérem segítségét a következők alapján.

1) Előzmények

2023. május 8-án vásároltunk feleségemmel közösen $\frac{1}{4}$ tulajdonrészt a Gárdony, zártkert 9341/2 hrsz. ingatlanban. Az ingatlan négy részre megosztott használata alapján kezdeményeztem a Fejér Vármegyei Kormányhivatalnál az ingatlan megosztását, 2024. február 13-án érkezett kérélemben. A Kormányhivatal az ingatlanmegosztási kérelmet elutasította, az erre vonatkozó határozat szövegét szíves tájékoztatásul mellékelem. Csatolom továbbá a megosztási szándékot bemutató, záradékolt vázrajzot is.

A Kormányhivatal szóban közölt álláspontja szerint a helyi építési szabályzat (27. § (3) d) pontjának) módosításával feloldható lenne a megosztást - sok más hasonló ingatlan esetében is - gátló akadály. Ennek érdekében összeállítottam egy módosítási javaslatot Gárdony építési szabályzatához, melyhez egyetértése esetén kérem szíves támogatását. A módosítási javaslatához indoklást is fűztem.

2) Módosítási javaslat

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2009 (I. 28.) önkormányzati rendelete

Gárdony város építési szabályzatáról

II. fejezet

Területfelhasználási és övezeti előírások

....

Mezőgazdasági terület

....

27.§ Mk jelű kertes mezőgazdasági területek

(1) A kertes mezőgazdasági területen a mezőgazdasági termelést és az ahhoz kötődő pihenést szolgáló területfelhasználási egység

(2) Az övezetben az OTÉK 32.§ építményei továbbá

a) - f) *(pontokban foglalt)*

épület helyezhető el.



- (3) Kertes mezőgazdasági területen a telek
- a) beépíttségének mértéke legfeljebb 3%
 - b) a beépíthető telek területe legalább 720 négyzetméter
 - c) a beépíthető telek szélessége legalább 10 méter
 - d) az előkert legalább 5 méter, de legfeljebb 8 méter**
 - e) az oldalkert legalább 3 méter**
 - g) ...
 - h) ...

A **d) és e) pont** a következők szerint módosulna:

- d) az előkert legalább 2 méter (~~5 méter, de legfeljebb 8 méter~~)**
- e) az oldalkert legalább 2 méter (~~3 méter~~)**

3) Indoklás

Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területen az ingatlanok jellemzője a "nadrágszj" forma. Ez ma már gátolja a terület rendeltetésének megfelelő hatékony használatát, ésszerű fejlődését, az elengedhetetlen fejlesztéseket. Ez a terület már nem csak a hagyományos mezőgazdasági termelés, hanem a korszerű kistermelői gazdálkodás és az állandó tartózkodás új bázisa. Jellemző, hogy számos ingatlant többen, több gazdasági épülettel birtokolnak, melyek egyébként korábban épültek.

A használati igények a "nadrágszj" parcellák felosztásának, megosztott használatának irányában mozdultak el. Gárdony fejlődési igényeit, lehetőségeit az ingatlanok megosztása segíti a legegyszerűbben, leghatékonyabban a zártkertes övezetben.

A jelenleg hatályos építési szabályzat ezeket a célokat a hasonló adottságú ingatlanok esetében ellehetetleníti. A telekmegosztások egyik feltétele a létrejövő kisebb telkek elérhetőségének biztosítása, ami az esetek döntő részében magánutak (saját használatú utak) kialakításával teremthető meg, ezeknek a nadrágszj parcelláknak valamelyik oldalán. Ezek a magánút lehetőségek viszont ütköznek a helyi építési szabályzat jelzett előírásával, mivel a „nadrágszj” jelleg miatt a szomszédos telkek beépíthetőségét korlátozzák. Ezt a – szomszédos ingatlant érintő - korlátozást viszont az építési szabályok nem engedik.

A magunk részéről egyébként a 9341/2 hrsz. ingatlanon a tervezett magánútnak azt a részét, mely Gárdony város fejlesztési terve alapján nyilvános közút lenne, felajánlhatóvá tettük a város részére, ellenszolgáltatás nélkül (a tulajdonosok közös megállapodásával).

Súlyos gond az is, hogy a nagy alapterületű, több tulajdonos révén használt osztatlan ingatlanokon, ha azokon több gazdasági épület áll - mivel a korábbiakkal ellentétben egy ilyen csak egy gazdasági épület létesíthető -, nem lehetséges sem a régebbiek lebontása és helyükbe új, vagy egyébként több tulajdonos esetén bármelyikük részére újabb építése. Számos ingatlanon ezért találni romos, a városképet romboló épületeket, épületmaradványokat.

A javasolt változtatás nem terhelné a város erőforrásait, hiszen a magánutak kezelése a tulajdonosok feladata, ugyanakkor mozgalmasabbá, dinamikusabbá tenné Gárdony fejlődését ezeken a külső területeken is, a térség jelzett irányú átalakulásával.

Megszűnnének az elhanyagolt, műveletlen, környezetre káros és a városképet romboló üres, elhanyagolt telkes részek, romos épületmaradványok, helyüket kisebbek, beépíthetők, Gárdony városképét javító, vonzerejét növelők vehetnék át.

Az ingatlantulajdonosok nem kényszerülnének a jelenlegi jogszabályok betartása érdekében konténer tartózkodási létesítmények elhelyezésére, ami városképet romboló kényszermegoldás.

Budapest, 2024. május 6.

Köszönettel:

Vámos György

1026 Budapest, Garas u. 2. mfszt. 1.

Telefon elérhetőség 36/70/789-4112

