

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 Zártkert 9303 és 9304 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területén

Tisztelt Képviselő-testület!

Goda Gábor és Goda Gáborné a Gárdony Zártkerti területen található 9304 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa és a 9303 hrsz.-ú ingatlan résztulajdonosa (tulajdoni hányad 1/3) kérte az ingatlanokra vonatkozó Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítását.

A kérelem szerint a 9304 hrsz.-ú ingatlant 5 részre, darabonként 904 m²-es területre szeretnék felosztani építési telkek kialakítása céljából, a telkekhez utat a mellette lévő 9303 hrsz.-ú ingatlan 1/3 tulajdoni hányadának megfelelően biztosítanának, a kialakuló út szélessége körülbelül 5 m lehetne. A kérelemben hivatkoznak a telkükkel szemben a Szamóca utcában lévő, Szabályozási tervben lakóövezeti besorolású ingatlanokra, melyhez hasonlóan szeretnék a telkük lakóövezetté történő átsorolását. Kérésük teljesítése esetén egy lakótelket az Önkormányzat részére adományoznának.

A 9304 hrsz.-ú ingatlan besorolása „Ki” jelű különleges intézmény terület sport besorolással 10% beépítési lehetőséggel, a telek szélessége 18 – 19 m körül alakul. A mellette lévő 9303 hrsz.-ú ingatlan besorolása „Ev” jelű véderdő besorolású terület, szélessége 13 -15 m körüli. A 9303 hrsz.-ú ingatlan közvetlenül a Határ árok mellett helyezkedik el.

A 9304 hrsz.-ú ingatlan felosztása és a 9303 hrsz.-ú ingatlanon út kialakítása esetén a kialakuló telkek útra merőleges mélysége a 9304 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi szélességének megfelelő 18 – 19 m lenne. A telkek feltárására kialakítandó út csekély, 4 -5 m szélességű lenne, véderdő besorolású ingatlanból út kialakítása esetén zöldterületet kell pótolni. A 9303 és 9304 hrsz.-ú ingatlanok az előttük húzódó Géza fejedelem út szintje felett kb 2 m-rel vannak magasabban.

A Szamóca utcánál a lakóövezeti besorolású ingatlanok feltárását szolgáló út szélessége 16 m szabályozási szélességű, a telkek utcára merőleges mélysége több mint 40 m, itt a telekvégek futnak ki az árokhoz, az árok mellett telken belüli zöldsáv került kijelölésre. A Szamóca utca és a Géza fejedelem utca közötti szintkülönbség 1 m alatt van, itt a telkek kialakítása ideális.

Az előterjesztéshez két határozati javaslat kerül kidolgozásra:

Az egyik nemleges, melyet indokol a kis telekmélység, a csekély útszélesség, mely a közlekedés és közművesítés miatt nem kedvező és az útcsatlakozás kialakítása során jelentkező szintkülönbség. A másik támogató, melyet indokolhat újabb építési telkek kialakításának szükségessége.

Támogató döntés esetén:

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 9303 és 9304 hrsz.-ú ingatlanokat magába foglaló telektömb területére kell kijelölni.

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.

Kérem az ügyben a Képviselő-testület döntését, az 1. vagy 2. határozati javaslat elfogadását.

1. Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete nem támogatja a Gárdony Zártkerti területen található 9304 hrsz.-ú ingatlan területén lakótelkek kialakítását és a 9303 hrsz.-ú ingatlan területéből a kialakítandó lakótelkekhez út kialakítását.

A kért módosítás során kialakuló lakótelkek utcára merőleges telekmélysége csak 18 – 19 m lenne, a kialakítandó utca szélessége 4-5 m széles lehetne, mely a közlekedés és közművesítés miatt kedvezőtlen és az útsatlakozás kialakítása során jelentkező szintkülönbség miatt az útsatlakozás kialakítása nehézkes és költséges. A 9303 hrsz.-ú ingatlan véderdő besorolásának módosítása esetén zöldterületet kell pótolni más ingatlan területén.

Fentiek miatt a Képviselő-testület nem módosítja a Gárdony Zártkerti területen található 9304 hrsz.-ú és a 9303 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó településrendezési eszközöket.

2. Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Gárdony Zártkerti területen található 9304 hrsz.-ú és a 9303 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén újabb lakótelkek kialakítása céljából.

A módosítás során a Gárdony 9304 hrsz.-ú ingatlanból 5 lakótelek kerüljön kialakításra, az ingatlan „Ki” jelű különleges intézményi övezeti besorolása „La” jelű kertvárosi lakóövezeti besorolásra változzon. A kialakuló lakótelkekhez a 9303 hrsz.-ú ingatlanból 5 m szélességű út kerüljön kialakításra a „Ve” jelű véderdő besorolású övezet módosításával.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett Gárdony 9304 hrsz.-ú és a 9303 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területét a tervezett lakótelkek mielőbbi kialakításának 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 kérelmezők Goda Gábor és Goda Gáborné fizetik meg.

Határidő: Folyamatos

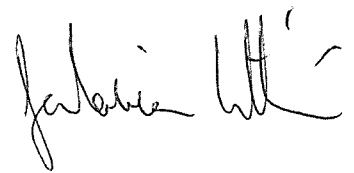
Felelős: Eötvös Pál polgármester

Gárdony, 2025. február 20.

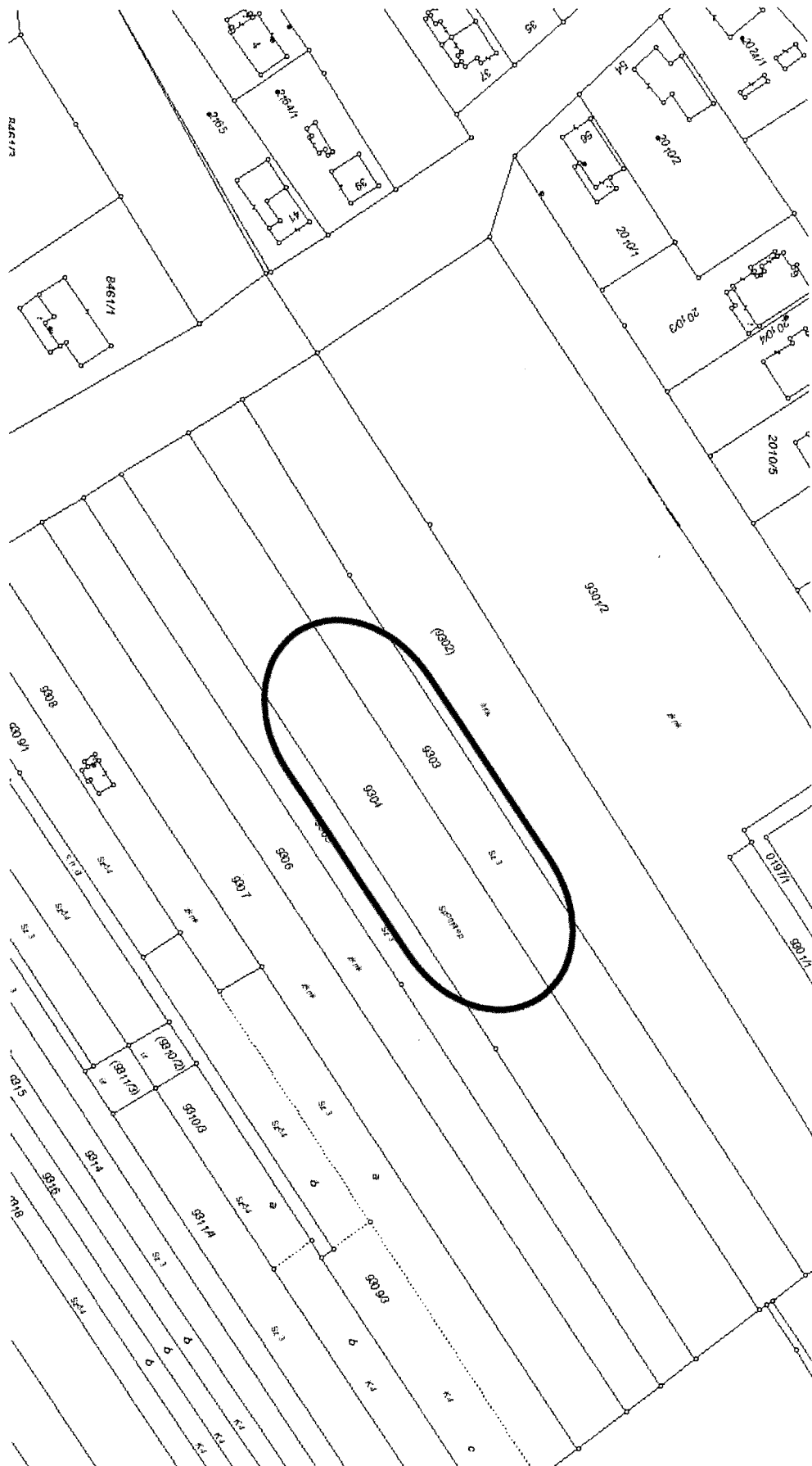


Eötvös Pál
Polgármester

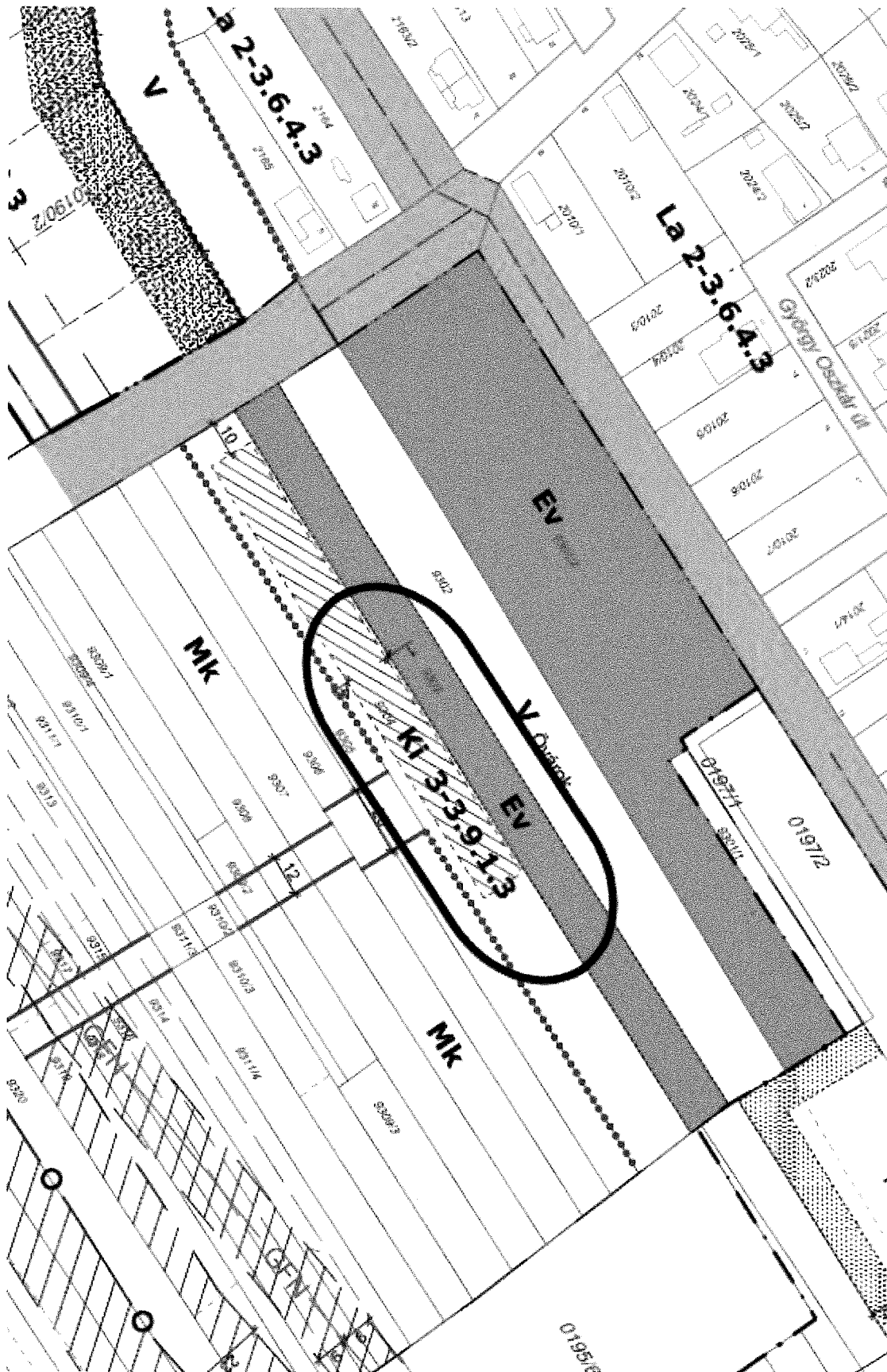
Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



Térkép a területről:

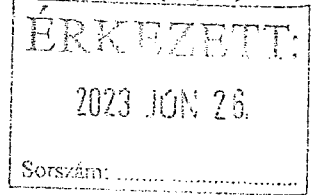


A Szabályozási Terv hatályos kivonata



V.26. Úr - V. V.
TISZTELT POLGÁRMESTER ÚR!

A 2023.06.14-i személyes megbeszélésünknek megfelelően szeretném kérni a Szabályozási Terv módosítását a tulajdonomat képező alábbi két telek vonatkozásában (I.,II.).



I. Telek: Gárdony, Géza fejedelem út 9304Hrsz.

Területe: 4521m²

A terület korábban sportlétesítményként (lovaglás, tenisz) működött, azonban az erre vonatkozó 15 évre szóló kötelezettségvállalás bejegyzést, "mint lejárt határidejű tény" a Fejér Megyei Kormányhivatal 2022.02.02. napján törölte. E határozattal a Kormányhivatal lehetőséget biztosít a továbbiakban e terület bármilyen célú hasznosítására.

(Házastársammal -Goda Gáborné- közösen 1/2 -1/2 arányban vagyunk tulajdonosok)

Ezen telek jelenlegi besorolása: Ki 3-3.9.1.3 .

Jelen kérésem alapja a fenti telekkel szemben, a Géza fejedelem út túloldalán elhelyezkedő (mintegy az én telkem tükörképe) 0190Hrsz telek, melynek besorolása: La 2-2.7.3.3 .

Mivel a két telek hasonló adottságokkal rendelkezik, ezért szeretném kérni a 9304Hrsz alatti ingatlanom átminősítését az alábbiak szerint, s így mód nyílna e telek öt egyenlő részre (5 x 904m²) történő felosztására.

Kérem:

- az építési hely kiterjesztését a telek teljes területére
- (Ki) >>>> La - kertvárosi lakóövezet
- első szám: (3) >>>> 2 - kertvárosi karakter
- második szám: (3) >>>> 2 - szabadon álló beépítési mód
- harmadik szám: (9) >>>> 6 - >800m² legkisebb teleknagyság

(5 db 904m² alapterületűre szeretném

felosztani)

- negyedik szám: (1) >>>> 4 - 30% legnagyobb beépíthetőség
- ötödik szám: 3 változatlan - 4,5m építménymagasság

II. Telek: Gárdony, Géza fejedelem út 9303Hrsz.

(1/3 arányban tulajdonomat képezi osztatlan közös tulajdonban)

Ezen telek az Övások (V), valamint a fent leírt 9304Hrsz telek között helyezkedik el, azzal

párhuzamosan futva teljes hosszában, szélessége kb. 15m. Jelenlegi besorolása: Ev.
Kérem, tulajdoni hányadom arányában , mintegy 5m szélességben, a 9304Hrsz melletti sávban
Ev -ről magánúttá történő átminősítését, így a felosztandó 9304Hrsz minden egyes telke
megközelíthető (szolgalmi út létesítése nélkül).

Amennyiben a fent vázolt átminősítés megvalósul, és öt egyenlő - egyenként 904m² -
területű telekre oszthatóvá válik a 9304Hrsz (4521m²) telek, abban az esetben - feleségemmel
egyetértésben - felajánlom Gárdony Város Önkormányzatának, hogy az így kialakított egyik
ingatlan (904m²) tulajdonjogáról lemondok, és azt Gárdony Város Önkormányzatának
tulajdonába adományozom.

Kérem fenti kérelmem pozitív elbírálását

Gárdony, 2023.06.16.

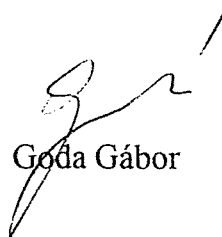
Tisztelettel:



Goda Gáborné

Géza fejedelem út 9304

06/30-40-70-978



Goda Gábor

2483 Gárdony,

Tel.: