

Előterjesztés
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. február 27.-én tartandó ülésére
Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása
tárgyában a Gárdony Gallér utca mögötti 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokat
tartalmazó telektömb területén

Tisztelt Képviselő-testület!

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2024. november 28.-án tartott ülésén tárgyalta a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv több területre vonatkozó módosítását és a 22/2024 (XI. 29.) számú rendeletével módosította Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I. 28.) számú rendeletét és a hozzá kapcsolódó Szabályozási Tervet.

A 22/2024 (XI. 29.) számú rendelettel elfogadott módosítás során a Gárdony Gallér utca mögötti területen a 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó kialakuló telektömb területén (Szabályozási Terv 7.3/3/M2 szelvény) ábrázolásra kerültek a javasolt telekalakításhoz a javasolt telekhatárok két utcára nyitható telkekkel és az övezeti kód, mely szerint a telektömbben kialakítható telkek nagysága minimum 800 m². A telekméret kódja alapján a legkisebb telekmélység 40 m.

A 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló telektömb két utcára nyílóan alakulhat ki, a két utca közötti távolság 60 m körül alakul, nem teljesül a 40 m-es legkisebb telekmélység. A javasolt telekhatárok alapján a telkek mérete nem éri el a 800 m²-t.

Megállapítható, hogy a telekméretet meghatározó kódszám és a javasolt telekhatárok ábrázolása nincs összhangban egymással, ezért a 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokból kialakuló telektömbre az összhang megteremtése érdekében újabb módosítás szükséges.

Javasolom a 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokból kialakuló telektömb területén a módosítást oly módon, hogy a kialakítható telkek nagysága minimum 600 m² legyen, és tegye lehetővé a Szabályozási Terven jelölt két utcára nyíló telekalakítást.

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 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó 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.

A jelzett telektömbben a telekméret és javasolt telekhatárok összhangjának és a telekalakítás lehetőségének mielőbbi megteremtése 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 Gallér utca mögötti területen a 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén.

A módosítás során a Gárdony 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokból kialakuló telektömbre a telekterület mértékének, az ezt meghatározó kódszámnak az összhangját meg kell teremteni a javasolt telekhatárok ábrázolásával. A kialakuló telektömb területén a telkek nagysága minimum 600 m² legyen, és telekalakítás során a Szabályozási Tervben is jelölt két utcára nyíló telkek alakulhassanak ki.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett Gárdony Gallér utca mögötti területen a 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területét a telekméret és javasolt telekhatárok összhangjának és a telekalakítás lehetőségének mielőbbi megteremtése 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 módosítás településrendezési munkáit a településrendező díjmentesen végzi, a módosításhoz Önkormányzati forrást nem kell hozzárendelni.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Eötvös Pál polgármester

Gárdony, 2025. február 21.



Eötvös Pál
Polgármester

Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



