

1. RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS KÉRELMEK 2022. DECEMBERE ÓTA

1. Kérelmező: B-26 Kft. (CBA) – Magyar u., hrsz 1950

- Tárgy: Beépíthetőség növelésének kérelme.
- Kérelem: A CBA-nak törvényi kötelezettsége, hogy helyben megoldja a szelektív hulladékgyűjtést. Ehhez egy újabb udvari épületre/bővítésre van szükségük, de a telek már e nélkül is túlépített.
A terület településközponti vegyes övezetben (Vt-N2) van. A változtatás során a CBA telkét az OTÉK által is megengedett 80%-os beépítettségre kéri növelni (jelenlegi 50%) és a zöldfelület mértékét minimálisra csökkenti a belső közlekedési lehetőségek elősegítése érdekében.
A kérelmező előzetesen jelezte, hogy hajlandó egy településrendezési szerződés keretében átvállalni a rendezési terv módosításának ráeső részét.
- Főép. vél.: A benyújtott és előzetesen leegyeztetett beépítési terv illik a településképhez, annak megfelelően a rendezési tervben a beépítési paraméterek növelésének lehetőségét érdemes/lehetséges vizsgálni.
- Melléklet: 1.A Szabályozási tervlap kivágata
1.B Benyújtott kérelem
1.C Benyújtott, leegyeztetett telepítési tervdokumentáció

2. Kérelmező: GépDepo.hu Kft. – Váci út 90-92., hrsz 2119/3

- Tárgy: Beépítési paraméterek növelésének kérelme.
- Kérelem: A terület jelenleg Gksz-2 jelű gazdasági övezet, ahol a max. beépíthetőség 30%, a max. épületmagasság pedig 4,5 m. Az előző rendezési tervben e rész Vk-K jelű városközponti övezetbe tartozott, ahol a max. beépíthetőség 60% volt, a max. építménymagasság pedig 5,0 m.
Kérelmező a régi (60% és 5,0 m) paraméterek visszaállítását kéri. A kérelmező előzetesen jelezte, hogy hajlandó egy településrendezési szerződés keretében átvállalni a rendezési terv módosításának ráeső részét.
- Főép. vél.: A benyújtott és többszörösen leegyeztetett/módosított beépítési terv illik a településképhez, annak megfelelően a rendezési tervben a beépítési paraméterek növelésének lehetőségét érdemes/lehetséges vizsgálni.
Sajnos a lapostetős csarnoképület változatlanul megmaradna, ezért egy feltételt is meg lehetne akár szabni a kérelem teljesítéséhez, hogy azt az épületet is „humanizálják”, már amennyire lehet e nagy tömeget.

Melléklet: 2.A Szabályozási tervlap kivágata
2.B Benyújtott kérelem
2.C Benyújtott, leegyeztetett beépítési tervdokumentáció

3. Kérelmező: ifj. Batki László – Váci út, hrsz 2120/1

Tárgy: Beépítési paraméterek növelésének kérelme.

Kérelem: A terület jelenleg Gksz-2 jelű gazdasági övezet, ahol a max. beépíthetőség 30%, a max. épületmagasság pedig 4,5 m. Az előző rendezési tervben e rész Vk-K jelű városközponti övezetbe tartozott, ahol a max. beépíthetőség 60% volt, a max. építménymagasság pedig 5,0 m.
Kérelmező a régi (60% és 5,0 m) paraméterek visszaállítását kéri.

Főép. vél.: A bővített paraméterek igazolásához nem nyújtottak be beépítési tervet. A jelenlegi paraméterek betartásával jelenleg folyik egy településképi véleményezési eljárás, amelynek keretében az előzetesen többszörösen leegyeztetett/módosított végső terv illik a településképhe. Mivel az érintett tömböt egyben kell kezelni és ebbe tartozik a Váci út 90-92. is, a rendezési tervben a beépítési paraméterek növelésének lehetőségét érdemes és lehetséges vizsgálni.
A kérelmező előzetesen nem jelezte, hogy hajlandó egy településrendezési szerződés keretében átvállalni a rendezési terv módosításának ráeső részét.

Melléklet: 3.A Szabályozási tervlap kivágata
3.B Benyújtott kérelem

4. Kérelmező: Légrády Gergely – János hegy, út

Tárgy: Önkormányzati út áthelyezése és telekcseré

Kérelem: Az ügyfélnek van (vagy vásárolni akar) 3 telke egymás mellett a János-hegyen, Mk-A2 jelű kertes mezőgazdasági övezetben. Itt az építhetőséghez min. 3.000 nm nagyságú telek szükséges, de az érintett ingatlanok együttesen ezt nem érik el. A telekkel párhuzamosan fut egy földutunk, mellette pedig egy kis zárványtelek, utána pedig egy vízfolyás. Kérelmező azt kéri, hogy ha a zárványtelket is megveszi (vagy már megvette) és azt egyesíteni tudná a másik 3 telekkel, akkor már meglesz a 3.000 nm-e, így tud majd építeni. Egyesíteni csak egymással szomszédos telkeket lehetséges, ezért szeretne egy cserét az önkormányzattal. Az út egy része kellene neki, amiért cserébe átadná a zárványtelket, amiből lehetne az új út. Kérelmezőnek fizikailag a zárványteleknyi bővítmény nem

kell, ezért az út maradhatna az eredeti nyomvonalon is, nem kell azt megbolygatni, a kerülőt kialakítani.

Főép. vél.: Elvben ennek a cserének/telekegyesítésnek nem látom akadályát, de ennek, mint rendezési tervi szinten (jogilag), mint fizikai megvalósításában feltételei vannak, amit egy településrendezési szerződés keretében kell tisztázni/pontosítani/lefektetni. Telekcserét csak úgy lehet megvalósítani, hogy az érintett részt a rendezési tervben kivesszük az "út" kategóriából és értelemszerűen ezzel párhuzamosan a zárványtelek területét pedig betesszük az "út" kategóriába. Ezt csak rendezési terv módosításával lehet véghez vinni. Ehhez kérelmezőnek be kell vállalnia egy településrendezési szerződés keretében ennek a költségeit. Amennyiben a rendezési tervben a módosítás megtörtént, akkor mehet a csere (szerződés) és a telekkönyvi/térképi bejegyzés a földhivatalnál, amire egy geodétát kell megbízni. Ennek is vannak költségei, amit szintén kérelmezőnek kell állnia. Ezekkel a rendezési tervi szint rendben lesz.

A papíron új útnyomvonalat a valóságban is meg kell építeni. Az nem megfelelő, hogy kérelmezőnek nem kell a zárványtelek és így maradhat az út nyomvonala, mert másnap eladhatja, vagy csak éppen ő maga gondolja meg magát és lekeríti a saját telkét a jogi telekhatáron, aminek következményeként nem lesz út. Az utat meg kell terveztetni és engedélyeztetni egy utas tervezővel, majd meg is kell építeni. Ráadásul az új útszakasz nem sértheti a vízfolyás területét. Ennek is mind benne kell lennie a településrendezési szerződésben.

A kérelmező előzetese jelezte, hogy hajlandó egy településrendezési szerződés keretében átvállalni a rendezési terv módosításának ráeső részét.

Melléklet: 4.A Szabályozási tervlap kivágata
4.B Benyújtott kérelem

5. Kérelmező: Beja Balázs és Vendég Edit - Pállya C. u., hrsz 1171/1

Tárgy: „Fekvő telek” külön szabályozása

Kérelem: A közlekedési területekkel párhuzamosan fekvő telkek esetén az előkert 3 m, az alsó rétegvonalra eső oldalkert 5 m, a felső rétegvonalra eső oldalkert 6 m, a hátsókert 6 m legyen.

Főép. vél.: A kérelemben leírt okok és indokok az érintett teleknél nem állják meg a helyüket. Nem zártkert volt, hanem egy lakóingatlanról választottak le a házikertet telekosztással, valamint mögötte, a szomszédja ugyanígy kialakított egy telket, de annak már nincs közterület kapcsolata, ezért az meg egy zárványtelek lett.

E helyzetben az igazi megoldás itt a két telek egyesítése lenne, amivel a környezetére jellemző telekméret alakulna ki és a zárvány is megszűnne és egyben jól beépíthetővé is válna.

A kérelemnek településképi szempontból nincs akadálya, a kért módosítást érdemes megvizsgálni, egyes telkek beépíthetősége logikusabb és egyszerűbb lehetne.

A kérelmező előzetesen nem jelezte, hogy hajlandó egy településrendezési szerződés keretében átvállalni a rendezési terv módosításának ráeső részét.

Melléklet: 5.A Szabályozási tervlap kivágata
5.B Benyújtott kérelem

6. Kérelmező: Berezvai Rita – hrsz 863/1-2

Tárgy: „Telek be nem építhető része” kategóriából való kivétel.

Kérelem: A hrsz 863-as telket tulajdonosa megosztotta. Ez által a kialakult két telek, melyek közül a felső, a rajta lévő szigorítás miatt nem beépíthető. Ezen „telek be nem építhető része” szigorítás levételét kérelmezi.

Főép. vél.: A „be nem építhető telekrész” kategória a domboldal lakóövezeti látványvédelme miatt született, elsősorban a lakóövezeti ingatlanok felfutó házikerti részeire.

A telek nagy részének beépíthetlenné nyilvánítása e helyszínen mára értelmét veszítette, mert a területen korábban ilyen megkötéssel bíró részek már kikerültek a szigorítás alól, így értékelhető, összefüggő zöldfelület már nem tud maradni e településrészen. A szomszédos telkek kb. 400 m² nagyságúak és beépítettek. Az érintett telek nagyobb, mint az övezet által előírt min. 600 m², valamint közvetlen közterület kapcsolattal rendelkezik.

Lehetőségeit tekintve tehát ugyanolyan, sőt jobb, adottságokkal rendelkezik, mint a körülötte fekvő, nyaralókkal beépített telkek, ezért ezen maradék egy db ingatlanon a szigorítás fenntartása nem indokolt.

A kérelmező előzetesen nem jelezte, hogy hajlandó egy településrendezési szerződés keretében átvállalni a rendezési terv módosításának ráeső részét.

Melléklet: 6.A Szabályozási tervlap kivágata
6.B Benyújtott kérelem

7. Kérelmező: Dormán Bertalan – János hegy, vízfolyás

Tárgy: Vízmosásban kialakított út átminősítése úttá.

Kérelem: A János hegyen az egyik vízmosás egy kisebb ága melletti telkek a vízfolyásban kialakított utat használják. Az egyik

tulajdonos meg szeretné osztani a telkét, amely osztás után az egyik résznek csak akkor lesz közterület kapcsolata, ha ez az út jogilag is út lesz, ezért kéri annak átminősítését.

Főép. vél.: Egy "halott" vízfolyásról van szó, mivel egyrészt úttól (Kismaros) útig (Kóspallagi út) tart, másrészt fizikailag már most is út egy része. Még az is megfontolandó, hogy az érintett teljes vízfolyás rendezése (érintett telekszélek) és úttá minősítése/kiépítése megtörténjen. Ugyanakkor ennek átminősítése bonyolult és költséges feladat. Hogy ez megvalósítható legyen, ahhoz módosítani kell a rendezési tervet, amelynek keretében kell egy vízügyi tervet is készíttetni és engedélyeztetni. Ezek átvállalásához egy településrendezési szerződés szükséges.

Ugyanakkor a kérelem elutasítása is megfontolandó. Az érintett rész mezőgazdasági övezet, azaz „beépítésre nem szánt” terület. Egy út építése/kijelölése/jogi átminősítése a terület beépítésére buzdít, holott annak nincsenek meg sem az infrastrukturális feltételei, sem a rendezési terv béli alapja (városi akarata).

A kérelmező előzetesen nem jelezte, hogy hajlandó egy településrendezési szerződés keretében átvállalni a rendezési terv módosításának ráeső részét.

Melléklet: 7.A Szabályozási tervlap kivágata
7.B Benyújtott kérelem

2. RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁST NEM IGÉNYLŐ KÉRELMEK

8. Kérelmező: Sarusi Adrienn – Diófa u., hrsz 526/1

Tárgy: Kérelmező be szeretné vezetetni az újonnan vett házához a csatornát. Belterületi, csatornával rendelkező lakóövezetben ez kötelező is, már a korábbi tulajdonosnak meg kellett volna tennie az egykori építéskor.

Kérelmező ingatlanja a Diófa u. felső részén elhelyezkedő hrsz.: 526/1 telek, melynek nincs közterület kapcsolata, azaz nem vezet hozzá út jogilag. Így a rajta álló lakóház építési engedélyt sem kaphatott volna egykor az építési hatóságtól, de megkapta, a ház meg felépült, ugyanakkor hivatalos út megközelítése továbbra sincs.

A jelenlegi út (hrsz 10421 - saját használatú út, tulajdonos a Magyar Állam, kezelője az Ipolyvidéki Erdő és Fafeldolgozó Gazdaság) a második szomszédjáig ér, a hrsz 527/2-ig. A csatorna is eddig tart, tehát nincs messze, csak nincs hol (nincs közterület) odavezetni. Az út (hrsz 10421) és az

érintett telek között a hrsz 10420 fekszik, amely szintén a Magyar Állam tulajdona, kezelője az Ipolyvidéki Erdő és Fafeldolgozó Gazdaság. A 2022.12. hóban elfogadott új rendezési tervben már rajt van egy kiszabályozás, amely meghosszabbítja a hrsz 10421-es utat a hrsz 526/1-ig, a hrsz 10420 terhére, de ez még nem valósult meg, ehhez szükséges a Magyar Állam és kezelőjével való megállapodás, út részére való telekrész átadására. A telek ugyan Lk-V2 jelű lakóterületbe tartozik, de amíg nincs közvetlen közterület kapcsolata, addig nem építési telek, de ez a beépítettség okán már lényegtelen.

- Feladat: Megállapodás a Magyar Állammal egyrészt a jelenlegi magánút (hrsz 10421) átadásáról, amely jelenleg több magántelket tár fel, valamint a hrsz 10420-ból egy útszélességnyi sáv átadásáról az önkormányzatnak, hogy a kérelemben lévő utolsó telekig kivihető legyen a közterületi út.
- Melléklet: 8.A Szabályozási tervlap kivágata

9. Kérelmező: Zelenyánszky Dávid – Remete hegy, hrsz 13833

- Tárgy: 13834 hrsz-ú telek tulajdonosa szeretné a telkét/házát a rendezési terven is szereplő úton (hrsz 13833) gépjárművel megközelíteni. Jelenleg csak fentről, egy másik telken keresztül érhető el így. A terület Üh-K1 üdülőövezetbe tartozik. Az önkormányzati út a gyakorlatban egy meredek domboldali erdő és illegális sitt/szemét lerakó.
- Feladat: Az út kiépítése. Ez út terveztetéssel, fakivágással, útépítéssel (földmunka, támfal, útalap, aszfaltréteg), vízelvezetés megoldásával jár. Előzetes becslés alapján ennek költsége aszfalt útburkolat esetén min. 20 mFt. A meredek terület miatt a szórt burkolat nem megfelelő. Kb. 60 m hosszon hiányzik az út.
- Melléklet: 9.A Szabályozási tervlap kivágata
9.B Fotók a területről