

A határozat elfogadásához
egyszerű többség szükséges!
Nyilvános ülésen tárgyalható!

Várdomb Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. szeptember 11-én tartandó képviselő-testületi ülésére.

4. sz. napirendi pont Bejelentések, kérdések

Előterjesztő: Simon Csaba polgármester
Előterjesztést készítette: Nagyné Pohlen Mónika aljegyző
Deák-Varga Dénes Meridián Kft.

Tisztelt Képviselő- testület!

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Javaslat Várdomb község készülő településrendezési tervében a Kossuth utca – Pilisi utca – Hegyalja utca – 401 hrsz-ú árok által határolt tömbben tömbbelsőt feltáró magánút betervezésére

Várdomb község új településrendezési tervét a szekszárdi székhelyű Meridián Kft. készíti az Önkormányzat megrendelésére. A terv Megalapozó vizsgálat és Településfejlesztési koncepció című munkarészei már elkészültek, azokat a Képviselő-testület megtárgyalta és elfogadta. A kidolgozási szakaszban lévő településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) egyeztetési anyaga is készen áll a tervezőknél, és kiküldésre vár.

A közelmúltban azonban egy új ingatlan-tulajdonosi szándék jelentkezett a címben szereplő tömbben a Kossuth utca felől kialakult nagyméretű, átlagosan 120 méter hosszú belterületi ingatlan megosztására. Ehhez kapcsolódva felmerült, hogy az egész tömbbelsőt célszerű lenne egy úttal feltárni és itt új telkeket kialakítására lehetőséget biztosítani.

Az új családi házas telkek iránt az elmúlt időszakban megélénkült a kereslet, és a településnek is érdeke fiatal családok letelepedésének, lakáshoz jutásának elősegítése. A belterület megnövelése pedig rendkívül költséges és nehézkes eljárás, számtalan korlátozó tényezőbe ütközik (termőföld művelésből történő kivonása, belvíz-veszélyes területek, régészeti érintettség, erdőterületek, stb.), miközben a belterületen is található még beépítésre alkalmassá tehető területek.

Azonban ha az Önkormányzat a rendezési tervében közutat szabályoz, úgy annak minden költségvonzata is elsődlegesen az Önkormányzatot terhelné, különösen a terület-szerzés (kisajátítás), az út- és járdaépítés, a közművesítés, a közvilágítás és a csapadékvíz-elvezetés megoldásának költségei, miközben a telek-értékesítések haszna az ingatlan-tulajdonosoknál csapódna le. Létezik ugyan jogi lehetőség közmű-fejlesztési hozzájárulás kiszabására, ha erről az Önkormányzat rendeletet alkot, ez azonban így is csak a költségek egy részét fedezné,

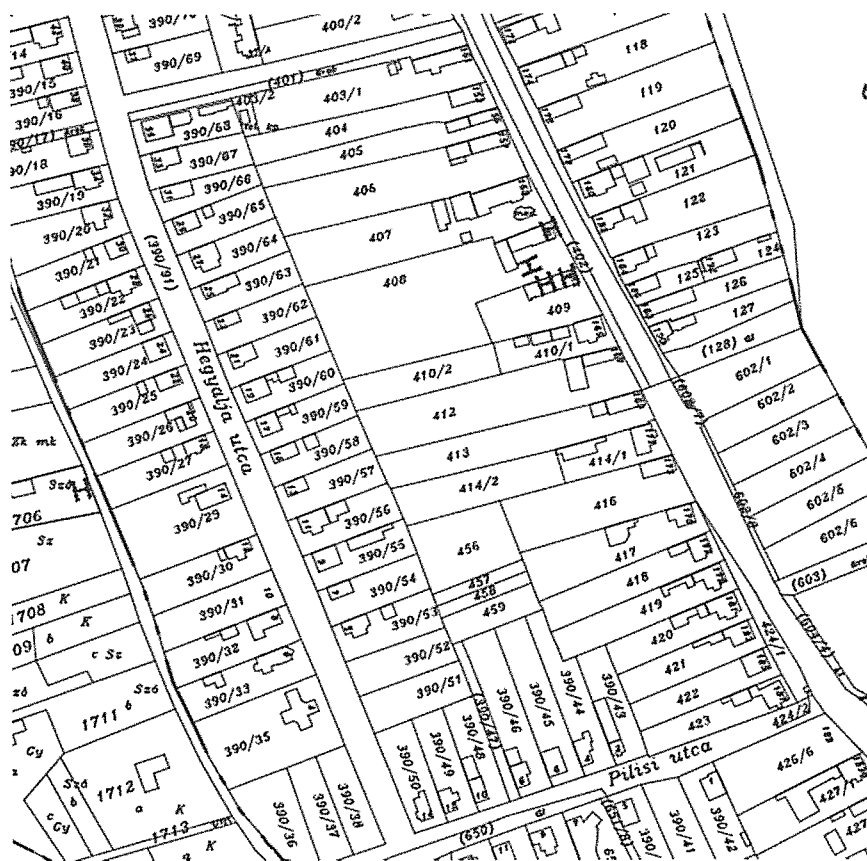
ráadásul időben később, vagyis a közművesítés költségeit az Önkormányzatnak így is meg kellene előlegeznie.

Ezért javasolt a tervezett tömbfeltáró út magánútként történő szabályozása, ezzel ugyanis az Önkormányzat jelen pillanatban semmilyen költségvállalásra nem kötelezi el magát, az érintett ingatlan-tulajdonosok viszont összefogva esetleg meg tudnák valósítani a tömbfeltáró utat és a szükséges közműveket. Az Önkormányzat pedig később is dönthet az út önkormányzati tulajdonba vételéről kedvező feltételek esetén.

A szóban forgó tömbbe a Pilisi utca felől jelenleg is benyúlik egy 5,5 méter széles zsákutca (390/47 hrsz.) a 459 hrsz-ú telek megközelítésére. Ezt az utcát lehetne északi irányban meghosszabbítani 10 méter szélességű magánútként. Az út északi vége a telefonközpont keleti oldalán kötne ki a Hegyalja utca Kossuth utcára lemenő szakaszába. A magánút a jelenleg beépítésre alkalmatlan 410/2, 414/2, 456, 457 és 458 hrsz-ú, úttól elzárt telkeket építési telekké, továbbá a 403/1, 404, 405, 406, 407, 408, 412 és 413 hrsz-ú telkek végein telekmegosztással új építési telkek kialakítását tenné lehetővé, ami által a községünk mintegy 15 új építési telekkel gazdagodhatna.

A tervezett megoldás a Hegyalja utca meglévő telkeit (390/51 – 390/68 hrsz.) nem érinti, számukra új telekalakítási lehetőséget nem teremt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot támogathatni szíveskedjen.



Az előterjesztésben szereplő tömb térkép-kivonata

Határozati javaslat

.../2019.(IX.11.) számú határozat

Várdomb Község Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a község rendezési tervében a 390/47 hrsz-ú út északi vége és a 401 hrsz-ú árok között a tömbbelsőben magánerőből kialakítandó mintegy 15 új lakótelek céljára a Kossuth utcai telkek nyugati végében egy 10 méter szélességű magánút nyomvonala kerüljön betervezésre úgy, hogy a magánút a Hegyalja utca 390/51 – 390/68 hrsz-ú telkek és a 403/2 hrsz-ú telefonközpont telkének területét ne érintse.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről a készülő településrendezési terv tervezőit haladéktalanul értesítse.

Határidő: azonnal

Felelős: Simon Csaba polgármester

2. Javaslat Várdomb község készülő településrendezési tervében az Ady közben magánút betervezésére

Várdomb község új településrendezési tervét a szekszárdi székhelyű Meridián Kft. készíti az Önkormányzat megrendelésére. A terv Megalapozó vizsgálat és Településfejlesztési koncepció című munkarészei már elkészültek, azokat a Képviselő-testület megtárgyalta és elfogadta. A kidolgozási szakaszban lévő településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) egyeztetési anyaga is készen áll a tervezőknél, és kiküldésre vár.

A közelmúltban felmerült a 654 hrsz-ú Ady Endre közt érintő szabályozás újragondolásának igénye.

Az Ady Endre köz kialakult közterületi szélessége átlagosan 8 méter, de az utca végén ez kb. 4 méterre szűkül, mely a normális közlekedés feltételeit nem tudja biztosítani. Az OTÉK 26. § (2) e) pontja szerint kiszolgáló út részére legalább 12 méter széles területet kell biztosítani.

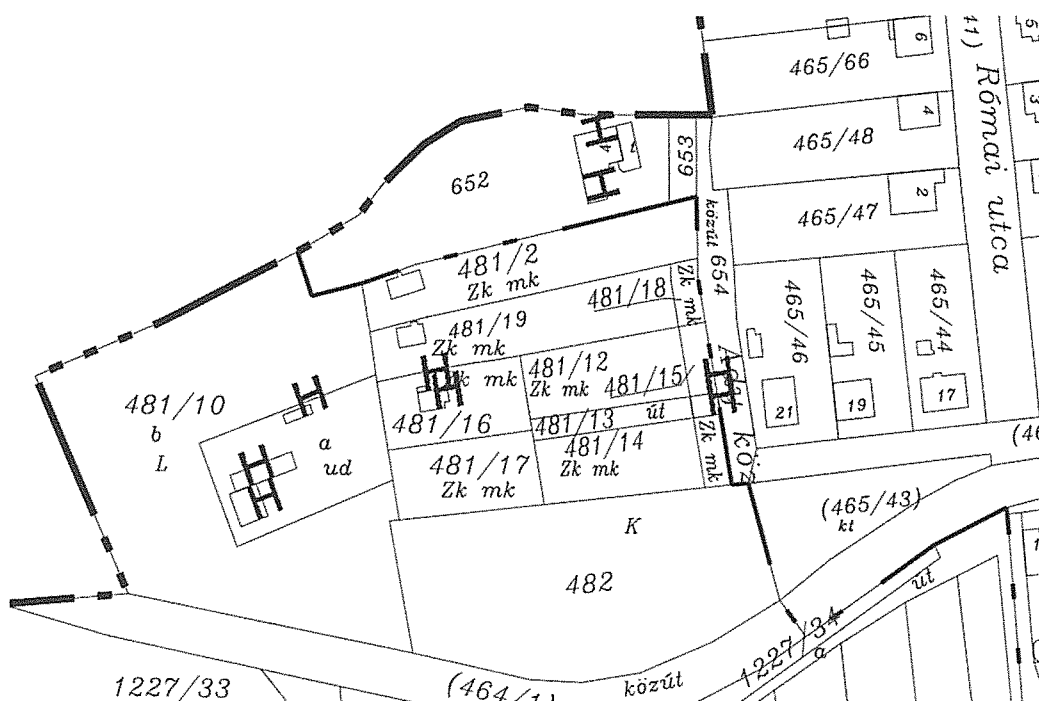
A jelenleg hatályos szabályozási tervben az Ady köz egy 12 m széles útként került szabályozásra az utca nyugati teleksorának előkertjei rovására, mivel az Ady köz csak az utca nyugati oldalán lévő 7 db telket szolgálja ki, és a terepviszonyok sem teszik lehetővé a keleti irányú szélesítést.

Az elmúlt időszakban a hatályos szabályozási terv szerint az utca szélesítésére egy 8 méteres területsávot választottak le négy ingatlanból, így jött létre a 481/15, a 481/18 és a 653 hrsz-ú magántulajdonú út ingatlan. Csupán a 481/2 hrsz-ú ingatlan előkertje nem került ily módon leválasztásra.

Az utca jövőbeli használhatósága és kiépítése érdekében célszerű lenne a már útként leválasztott területek jogi státuszát megtartani, ugyanakkor el kellene kerülni azt, hogy az Önkormányzat kénytelen legyen megvásárolni, vagy kisajátítani fenti út-szélesítésre szánt

területeket. Ez oly módon oldható meg, ha az út szélesítésére szánt területsáv magánútként kerül szabályozásra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot támogatni szíveskedjen.



Az előterjesztésben szereplő tömb térkép-kivonata

Határozati javaslat

.../2019.(IX.11.) számú határozat

Várdomb Község Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy a község rendezési tervében az Ady Endre köz szélesítésére szánt 481/15, 481/18 és 653 hrsz-ú művelésből kivett földrészlet, továbbá a 481/2 hrsz-ú ingatlan előkertjének 8 méter széles sávja a készülő rendezési tervben közút helyett magánútként kerüljön szabályozásra.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy e döntésről a készülő településrendezési terv tervezőit haladéktalanul értesítse.

Határidő: azonnal

Felelős: Simon Csaba polgármester

Várdomb, 2019. szeptember 10.

Simon Csaba
polgármester