

Kérelem

Kérem az alábbiakat a **3594 hrsz** ingatlan vonatkozásában:

1. Övezeti besorolás módosítása >> Lk-4bK-ról **Lk-4aK**-ra
2. HÉSZ módosítása a mellékelt terv alapján
3. HÉSZ módosítást követően a jelölt terület megvásárlása

Indoklás:

Érvek:

1. Övezeti besorolás módosítása >> Lk-4bK-ról Lk-4aK-ra

- Miután az Önkormányzatnak -a csatolt dokumentum szerint - pótolni kell a K-Sp és Lk határán lévő övezethatár-hiányt, így a rendezés nem jelentene plusz eljárást.

Pótolni kell a **K-Sp** és **Lk** határán lévő övezethatár-hiányt, illetve a meglévő övezet határt a Zkp és a K-Sp között szabályozási vonalra kell módosítani, mivel a K-Sp nem közterület.

Illetőleg ez „új lakóterület kijelölés”, de nem új beépítésre szánt területkijelölés szerencsére a K-Sp miatt, így egyszerűsített eljárásban mehet.



A sraffozott terület mérete 272 m².

- A szomszédos ingatlanok közül mindkét övezeti besorolás megtalálható, így nem jelent egyedi esetet.
- Családon belül szeretnénk ide költözni és szeretnénk az ingatlant megosztani 2 telekre, ezért szükséges a módosítás. Az ingatlanunk most 615 nm és a jelenlegi övezetben 500nm-től osztható meg a terület (és az esetleges hozzávásárlást (272 nm) követően sem fogja elérni az 1000 nm-t).

2. HÉSZ módosítása a mellékelt terv alapján

Előzmények (csatolmányokat korábban megküldtem):

Az ingatlanunk melletti földrészletből (hrsz.3574) nagyszüleim **1985. szeptember 5-től 2009-ig** 840 nm területet béreltek, szorgalmasan gondoztak. Ez a bérelt terület része a Mária utcát és a Dunapartot összekötő - a távlati terveket követően megvalósuló - útszakasznak is.

2009-ben az Önkormányzat az akkori telekszomszéd Andó Gábor kezdeményezésére (építkezni akart és nem tudta megközelíteni az ingatlanját) a haszonbérleti jogot felmondta azzal a kikötéssel, hogy az ingatlan melletti útszakasz között visszamaradó földrészletet telekhatárrendezéssel kedvezményesen megvásárolhatjuk.

2009-ben Grmela Péterné osztályvezető tájékoztatása szerint, az ingatlanhoz tartozó rész megvásárlása, Bizottsági döntést követően 5.000 Ft/nm + Áfa áron került meghatározásra *(csatolmány1)*.

Miután hivatalosan a burgundiai rész területrendezése, telekfelosztása még nem volt tisztázott és elfogadott, erre 2010-ig várni kellett.

2010-ben, amikor a burgundiai résznek a területi tereprendezése zajlott és a HÉSZ szerinti mostani kialakítására került sor, az akkori főépítész Philipp Frigyes, engem és nagypapámat Kertész Beátához (Urbanitas Kft) irányított, akivel közösen kialakítottuk az ingatlanunkhoz megvásárolható szakaszokat is. Beáta jelezte, hogy az Önkormányzat min. 500nm-es építési telkeket fog kialakítani ezen a környéken, ennek figyelembevételével került megrajzolásra a mi telkünk is. Ezt a tervet (az elfogadott Burgundia terület tereprendezésének részeként) a testület el is fogadta. Azóta is hatályban vannak az itt készített rajzok (HÉSZ). A telekhez kapcsolandó földrészletek rajzait a főépítész többször is jóváhagyta. *(csatolmány2)*

Ezzel, az ingatlanunkhoz egy 125,45 nm-es és egy 321,15 nm-es területrészek kerültek kirajzolásra, melyhez kedvezményes áron történő vásárlást hagyott jóvá a Bizottság, tekintve a haszonbérletre és a teljes terület több évtizedes gondozására, valamint figyelembe véve, hogy ez a területrész nem hasznosítható értékes rész, és mind nekünk, mind az Önkormányzat számára előnyös lenne, ha értékesítésre kerülne. Erről 2012-ben szakvélemény is készült Boczkó Ákos építésmérnök részéről *(csatolmány3-4)*

Kérelmünket elbírálva a Bizottság **2012. szeptember 10-én** megtartott zárt ülésén, az összesen 446,6 nm-es területnek a megvásárlását jóváhagyta és a vételárat 6.000 Ft/nm+áfa összegben határozták meg. *(csatolmány5)*

Sajnos ezt követően a nagypapám Alzheimer betegségére kapcsán leépült és a családi ügyekre való tekintettel ezt nem tudtuk érvényesíteni, míg nem nagymamám birtokába nem került 1/1 tulajdonba az ingatlan, immáron tehermentesen.

2022 tavaszán ismételt felvettük a kapcsolatot az Önkormányzattal, Inotay Gergely alpolgármesterrel egyeztetve, ahol egy személyes találkozón keresztül egyeztettünk a helyszínen, majd az irodájában, ahol kérésére jelen voltak az Önkormányzat részéről: Inotay Gergely, Szilágyi-Tisza Ágnes (Taskovics Andrea nevében), Posta Botond). Ezen találkozón azt a választ kaptuk, hogy a HÉSZ módosításáig nem tudunk lépni, melyre egy évet kellett várni.

2023 márciusában a lakossági fórumon -ahol a HÉSZ módosítása volt terítéken- megjelentünk, és jeleztük a szándékunkat. Ezt követően Kiss Zsolttal és Taskovics Andreával sikerült személyesen egyeztetnünk, ahol ismét elutasító választ kaptunk azáltal, hogy a HÉSZ módosításába már ezt az ügyet nem lehet betervezni, várjuk meg az újabb HÉSZ módosítást.

2023 őszén megszületett kisfiúnk, így ebben az időszakban nem tudunk érdemben az ügygel foglalkozni.

2024 januárjában ismételt felvettük a kapcsolatot Taskovics Andreával, aki támogatta továbbra is a kérésünket, segítségünkre volt, de a választásokig -rajta kívül álló okok miatt - nem tudta a testület elé terjeszteni az ügyünket, bízunk benne, hogy ezúttal sikerül.

Önkormányzat előnyei az alábbi pontok alapján

- A 3594-es hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó – Urbanitas Kft által javasolt, megvásárolandó 272nm-es telekrészről készült eredeti rajzot a csatolmány tartalmazza.
Ld. sraffozott terület:



- Ez a terület az Önkormányzat részére nem hasznos, másnak nem értékesíthető >>> **az értékesítés extra bevételi forrást jelentene az Önkormányzatnak.**
- Ez a terület az kijelölt út és az ingatlanunk között jelenleg nem párhuzamos, esztétikailag sem nyújt impozáns látványt. >>> **városkép fejlesztés**
- Kialakítható lenne normál módon a szürke színnel jelölt útszakasz, mely a hátsó telkekhez is szabad bejárást biztosítana. >>> **egyetlen útkialakítás elrendezése, Burgundia és a Dunapart között**
- A megrajzolt javaslat alapján egy esztétikus terület alakulna ki Burgundia legforgalmasabb és legelhanyagoltabb részénél, melyre közel 40 éve egyik Önkormányzat sem tudott igényes és praktikus megoldást találni, különböző okokra hivatkozva. >>> **területrendezés, mely közös érdekeket szolgál**
- A megvásárolandó terület magas szintkülönbség jellemzi, az út kialakításánál az Önkormányzatot terhelné a szintkülönbség kiegyenlítésének költsége >>> **költségmegtakarítás**



Önkormányzati terület bozontos az érintett területen... szintkülönbség a területen

- Az Önkormányzati terület ingatlanunkhoz eső részét a mai napig (immáron közel 40 éve) mi tartjuk karban, fűvet nyírunk rendszeresen, takarítjuk stb., ellenkező esetben ellepné a teljes területet a gaz, hasonlóan a fenti fotóhoz...miközben a gyalogos és autóforgalom az utóbbi időkben megnövekedett. Ez a város imázsát is rontaná. >>> **karbantartási költségek nem alakulnak ki**
- Jelenleg nincs szabályozva ez a terület: szabálytalan autók parkolnak (hosszú hónapokig is akár) és közlekednek ezen az útnak fenntartott területen, sokszor akadályozva a közlekedést vagy éppen az ingatlanunkra való bejutást. >>> **egyetlen útkialakítás elrendezése, Burgundia és a Dunapart között**
- Ezt a területet (mely a 2012-ben megítélt 446,6 nm-es terület egy része) már 2012-ben az önkormányzat egyszer nekünk ítélte. >>> **korábbi megítélt terület felülvizsgálata érdekképviselése**
- Szeretnénk a családi ingatlant rendbe tenni és ide költözni végre (40 év után) a kicsi fiúnkkal és nyugdíjas szüleinkkel, nagyszülővel, de amíg nem rendeződik ez a kérdés nem tudjuk megkezdeni az átalakításokat (a kerítés rendbehozatalát stb.), hogy ez a hely is méltó legyen a Burgundiai rendezett ingatlanoknak, a sportközpont szomszédságában, amely folyamatosan fejlődik és sok embert vonz majd a jövőben is. Ez a város érdeke is. >>> **váci polgár család megbecsülése, érdekképviselése, váci imázs alakítás, Önkormányzat pozitív megítélése**

3. HÉSZ módosítást követően a jelölt terület megvásárlása

- Kérjük az ingatlanhoz csatolandó 272 nm-es terület kedvezményes áron történő megvásárlását a HÉSZ módosítást követően
- A terület nem önálló forgalmas ingatlan - csak számunkra hasznosítható - hanem egy elhanyagolt, rendezetlen terület, melynek folyamatos karbantartása csak az Önkormányzat pénzét vinné.

Kelt: 2024. 06. 25.

Köszönettel,

Koncz Melinda

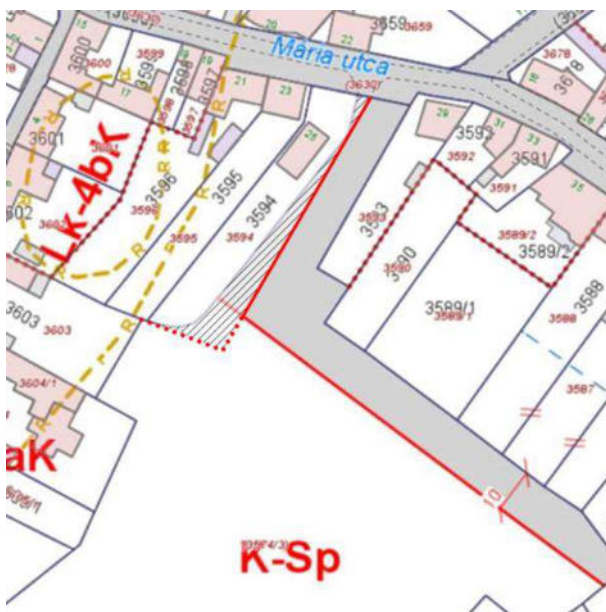
Tel: 06 30 200 111

Javaslat Koncz Melinda, 3594 hrsz. HÉSZ módosítási kérelméhez



Pótolni kell a **K-Sp** és **Lk** határán lévő övezethatár-hiányt, illetve a meglévő övezet határt a Zkp és a K-Sp között szabályozási vonalra kell módosítani, mivel a K-Sp nem közterület.

Illetőleg ez „új lakóterület kijelölés”, de nem új beépítésre szánt területkijelölés szerencsére a K-Sp miatt, így egyszerűsített eljárásban mehet.



A sraffozott terület mérete 272 m².



Szám: 8-159/2009.
Előadó: Konecsniné H. Ildikó

Tárgy: tájékoztatás
Melléklet: -
Hív.sz.: -

Szépölgyi Pál

2600 Vác
Mária u. 25.

Tisztelt Uram!

Tájékoztatom, hogy a Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság 2009. május 11. napján megtartott ülésén kérelmét megtárgyalta, és az 59/2009.(V.11.) sz. határozatával az alábbi döntést hozta.

Bizottság a 3594 hrsz-ú ingatlan telekhatárával szomszédos 3574 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű ingatlanból a HÉSZ szerinti telekalakítással kialakuló földrészlet Szépölgyi Pál Vác, Mária u. 25. sz. alatti lakos részére 5.000,-Ft/m² + ÁFA összegben értékesíti.

A szükséges munkarészek elkészítése és engedélyeztetése vevő kötelezettsége és költsége.

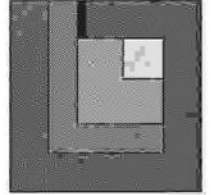
Vác, 2009. május 26.





Vat, kelo. névszer 28.





BOCZKÓ ÁKOS
okl. építész
vezető tervező

H-2600 VÁC, NÁRCISZ KÖZ 1.

Tel.: 0036 - 30 392 54 64

boczeko@bei.hu
www.bei.hu

Szakvélemény

A Vác, **Mária utca 25.** sz. alatti tulajdonos a hatályos szabályozási terv szerint módosítani szeretné az ingatlan háttárvonalait. A szabályozási terv a saroktelek keleti oldalán egy 8,0m széles utat szabályoz ki. Az így leeső, az út és az tárgyi ingatlan közé beékelődő terület rész /125,45 m²/ a **3594** hrsz-ú ingatlanhoz csatolható lenne, így az ingatlan beépíthetősége jelentősen javulna és a leeső, nehezen hasznosítható és fenntartható közterületi rész is megszűnhetne. Javasolom ezen ingatlanrész megvásárlását.

Az ingatlan a déli, dél-keleti oldalán határos egy forgamlomból kivont, árvízvesztés területtel, melynek szabályozási terv szerinti rendezése a terület árvízvédelmi rendszerének kiépítése után lehetséges. Ebből a területből szeretne a tulajdonos, az ingatlanjához csatlakozó részen önkormányzati területet vásárolni. A hatályos szabályozási terv szerinti tervezett telekosztást, a meglévő terepviszonyokat és későbbi beépíthetőségi lehetőségeket figyelembe véve, javasolom a mellékelt vázrajz szerinti 321,15 m² önkormányzati tulajdonrész megvásárlását és a meglévő 3594 hrsz-ú ingatlannal történő összevonását. Ez a terület jelenleg a kialakult terepviszonyok miatt /helyenként 2,0m szintkülönbség a tervezett út és telek szintje között/ nehezen értékesíthető és beépítése is komoly feltöltéseket illetve tereprendevezést, támfalépítést igényelne. A meglévő ingatlanhoz csatolva, itt zöldfelületi kerterület vagy belső játszótér esetleg telken belüli parkolóterület kialakítását javasolnám.

A hatályos szabályozási terven javasolt telekalakítás a jelenlegi tulajdonos számára területvesztéssel járna, így ezzel ellentétben én a fenti területek hozzávásárlását javasolnám, ami mind a tulajdonos mind az Önkormányzat szempontjából előnyös lehet. A javasolt ingatlanvásárlásokkal az Önkormányzat eredeti elképzelései és területhasznosítási tervai nem sérülnek, a szabályozás után kialakuló leeső és nehezen hasznosítható területek pedig hasznosan beépülhetnek Burgundia városrészi szövetébe.

Vác, 2012.08.30.

Tisztelettel:

Boczkó Ákos
okl. építészmérnök
vezető tervező





KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
 2012. szeptember 10-én megtartott ZÁRT üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Szépvölgyi Pál és Szépvölgyi Pálné ingatlanvásárlási kérelme

Z-28/2012.(IX.10.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Képviselőtestület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy Szépvölgyi Pál és felesége 2600 Vác, Mária utca 25. szám alatti lakosok beadványát, melyben az 3574 hrsz-ú kivett közterület és kerékpárút megnevezésű területből 446,6 m² nagyságú terület a tulajdonukat képező 3594 hrsz-ú ingatlanukat érintő telekhatár-rendezéssel történő megvásárlását kérelmezik támogatja.

Az ingatlan vételára 6.000,- Ft/m² + Áfa (446,6 m²), azzal, hogy a szükséges munkarészek elkészítése és költsége vevőket terheli.

A munkarészek elkészültét követően az 3574 hrsz-ú közterület és kerékpárút megnevezésű területrészt, mint a város törzsvagyon részét a Képviselőtestületnek a törzsvagyonból forgalomképes vagyonba át kell sorolni.

Határidő: munkarészek elkészültét
 követő Kt ülés

Felelős: VV Kft
 Vagyonhasznosítás

K.m.f.

Csuka István s.k.
 a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:


 Párizs Istvánné