

ÖSSZEFOGLALÓ

Az Ócsa 313 és 442 helyrajzi számú, természetben a Halászi K. utcát és a Katona J. utcát összekötő gyalogos ösvény területe által érintett ingatlanok vonatkozásában, korábban hivatalos telekalakítási eljárás indult. Az eljáráshoz készült záradékolt változási vázrajz megküldésre került, a szakhatósági kijelölés által érintetté vált Gyáli Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének.

Ezt követően Gyál Város Főépítési Osztályáról jelzést kaptunk arról, hogy a tervezett telekalakítás nem felel meg a hatályos HÉSZ és SZT előírásainak, mivel a 313 helyrajzi számú utca a terveken közterületként, míg a tervezett telekalakításon építési telekként szerepel. A jelzés alapján az a döntés született, hogy a 313 helyrajzi számú ingatlan területén, a tervezett telekalakítás keretében létrejövő telkek, egyelőre közterületként kerülnének kialakításra.

Ezt követően újabb jelzést kaptunk Gyál Város Főépítési Osztályáról, melyben aggályosnak tartották a 442 helyrajzi számú ingatlan területéről leválasztásra kerülő gyalogos járda területét, mivel az közterületként jönne létre, de a terveken ez a terület nem közterületként ábrázolt.

Felmerült a lehetősége, hogy magánútként kerülne leválasztásra, de a HÉSZ szabályai szerint ilyen keskeny magánutat nem lehet kialakítani, így Gyál Város Főépítészevel egyeztetve nem maradt más megoldásunk, mint, hogy a HÉSZ-t és annak mellékletét a Szabályozási tervet módosítani szükséges a tervezett telekalakítás megvalósíthatósága érdekében.

Főépítési meglátásom az, hogy a jogszabály szerint a szakhatósági engedély megadásakor azt kell vizsgálni, hogy a tervezett telekalakítás megfelel-e a hatályos HÉSZ-nek, és a konkrét esetben elfogadható Gyál Város Főépítészeének azon véleménye, hogy a telekalakítás nem felel meg a hatályos tervnek.

Ezt az értelmezést erősíti az a körülmény is miszerint a 442 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának kompenzációként a 313 helyrajzi számú ingatlan területéből felajánlott rész sem jöhet létre ebben a formában, mert a hatályos terven a kompenzációként felajánlott területrészt közterületként ábrázolt.

Mindezek alapján a telekalakítást megelőzően, a hatályos tervek módosítása javasolt.

Az összefoglalót készítette:

Ócsa, 2021. 10. 20.

Vojnits Csaba Ferenc s.k.
főépítész