



**Algyő Nagyközség Képviselő-testülete  
TÜF Bizottság**

6750 Algyő, Kastélykert u. 40.  
Tel.: 62/517-517 Fax: 62/517-516  
E-mail: ph@algyo.hu  
www.algyo.hu

---

**Előterjesztés időpontja:**

2022. január hó 25. nap

**Előterjesztő:**

Berényi András

**Tárgy:**

Rendezési terv módosítás 1799/5 hrsz.

**Az anyagot készítette:**

Berényi András

**Melléklet:**

1 pld. árajánlat  
1 pld. javaslatok listája  
1 pld. határozati javaslat

---

## Tisztelt Tűf Bizottság, Tisztelt Elnök úr!

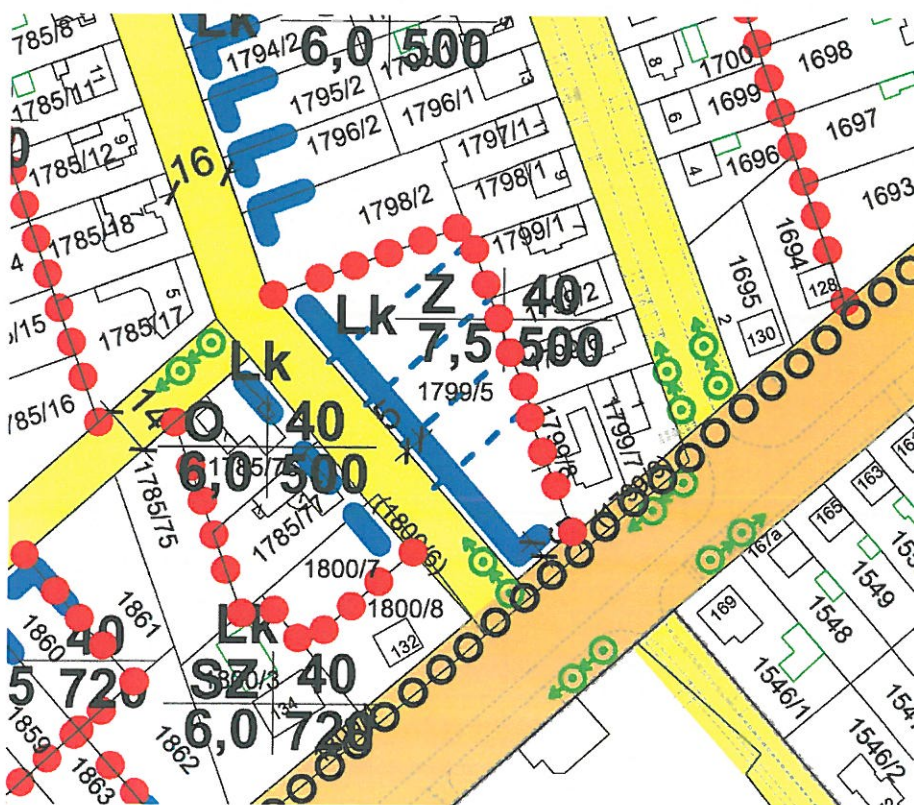
Algyő Nagyközség Képviselő-testülete a 128/2021 (XI.30.) Kt. határozattal arról döntött, hogy a 1799/5 hrsz.-ú terület kapcsán induljon el egy rendezési terv módosítás annak érdekében, hogy a terület ne „zárt sorú” beépítési mód alá tartozzon, és önálló telkekre osztva külön-külön is beépíthető legyen. A Tűf Bizottságot arra kérte, hogy tegyen javaslatot az ingatlan beépítésére vonatkozóan.

A 1799/5 hrsz.-ú terület 3893 m<sup>2</sup> nagyságú. A Tiszavirág utcai határvonala kb. 110 m.

Az övezeti besorolása „Lk kisvárosi terület”.

Beépíteni zárt sorúan lehet, beépíthetősége 40 % (1557 m<sup>2</sup>), 7,5 méteres építménymagasság engedélyezhető, és 500 m<sup>2</sup>-es legkisebb kialakítható telekméret.

A 7,5 m lehetővé teszi a teljes kétszintes épületet is. A térképen lévő vastag kék vonal a kötelező építési vonal 5 méteres előkert meghagyásával, ide kell építeni. A szaggatott vonalak mentén lehetséges telkeket alakítani, de ettől el lehet térni. A testületi döntés értelmében úgy kell változtatni a rendezési tervet, hogy ne legyen zárt sorú a beépítés.



A módosítás irányulhat arra, hogy a Tiszavirág utcai páros oldal előírása szerint oldalkertes beépítéssel lehessen építkezni 5 méteres előkert meghagyásával.



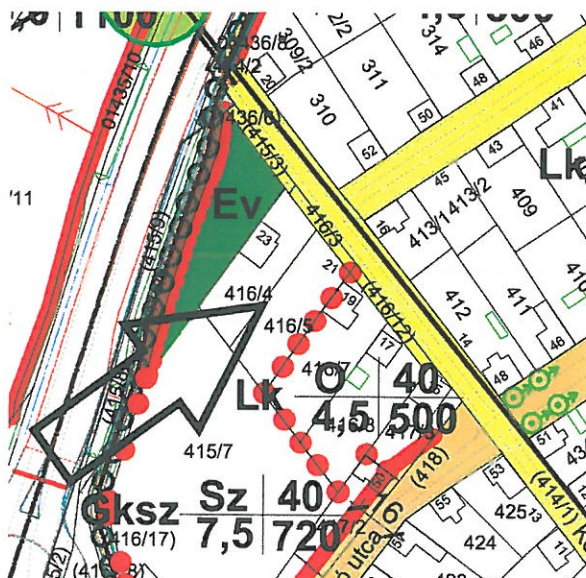
A településtervező mérnök által adott árajánlat alapján bruttó 450.000 Ft (alanyi mentes) díj ellenében készíti el a terveket. Az ajánlatban szerepel, hogy ha más ügyeket is fel kíván venni az önkormányzat a módosítási eljárásba, akkor annak milyen díja van. A műszaki csoport nevében az alábbi javaslatokat tesszük a módosítás kiegészítésére.

Megfontolandó javaslatok a tervmódosítás kibővítésére:

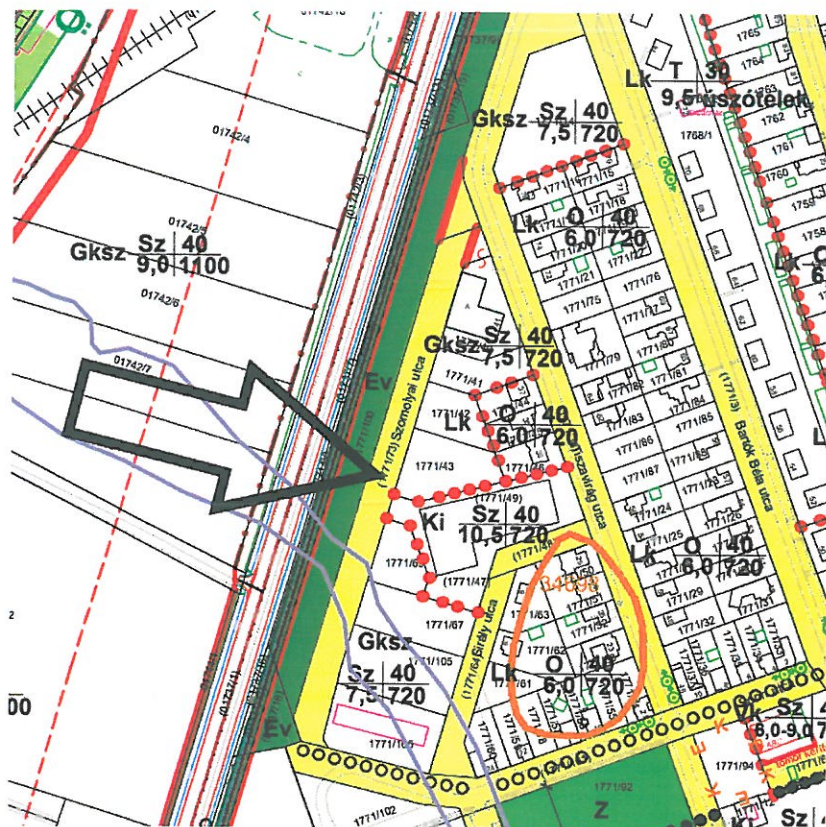
1. Bácska utca kerékpárút felé néző telkei mögött berajzolt út megszüntetése (véderdőként funkcionál, telekosztásra csak az 1904 és az 1905 hrsz.-ú telkeknél lenne lehetőség ezek nagyobbak mint 1000 m<sup>2</sup>)



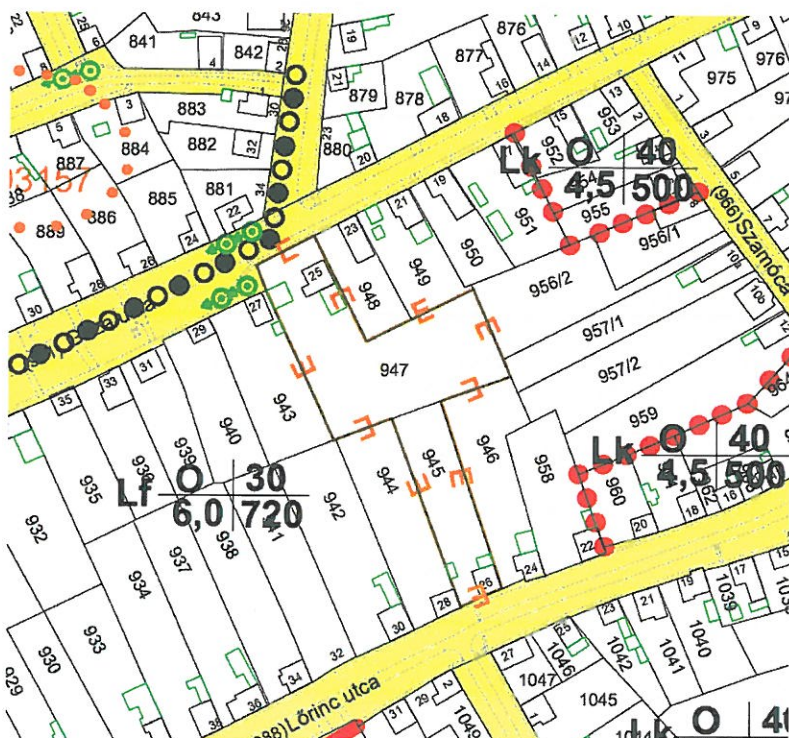
2. Kőfal utca 21. és 23. szám Gksz-ből lakóövezetre módosítás (családi ház van rajtuk indokolatlan a kereskedelmi besorolás)



### 3. Szomolyai utca megszüntetése ...Véderdővé

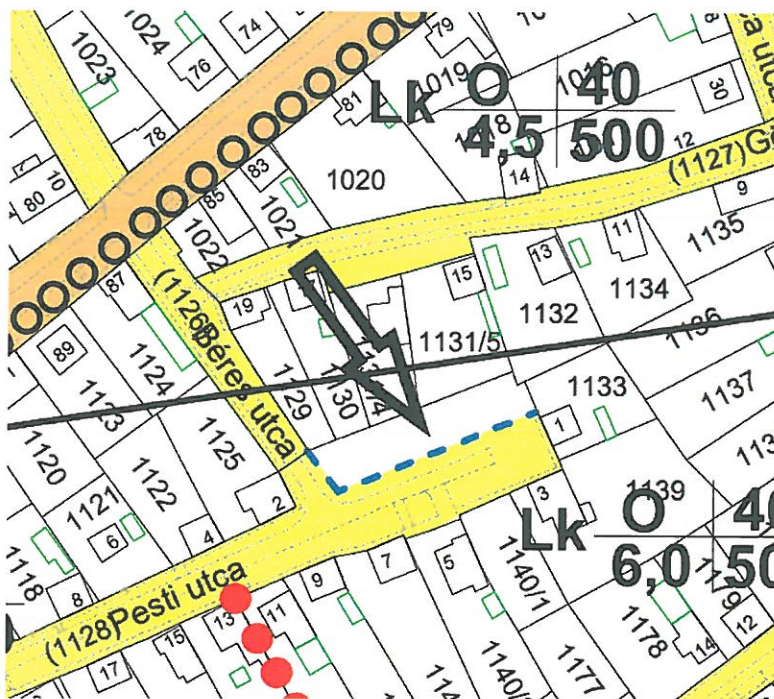


4. Lőrinc utcát Géza utcával összekötő telkekre elővásárlási jog bejegyzés megszüntetése, vagy a tulajdoni lapra történő rávezetése (jelenleg csak a térképen szerepel)

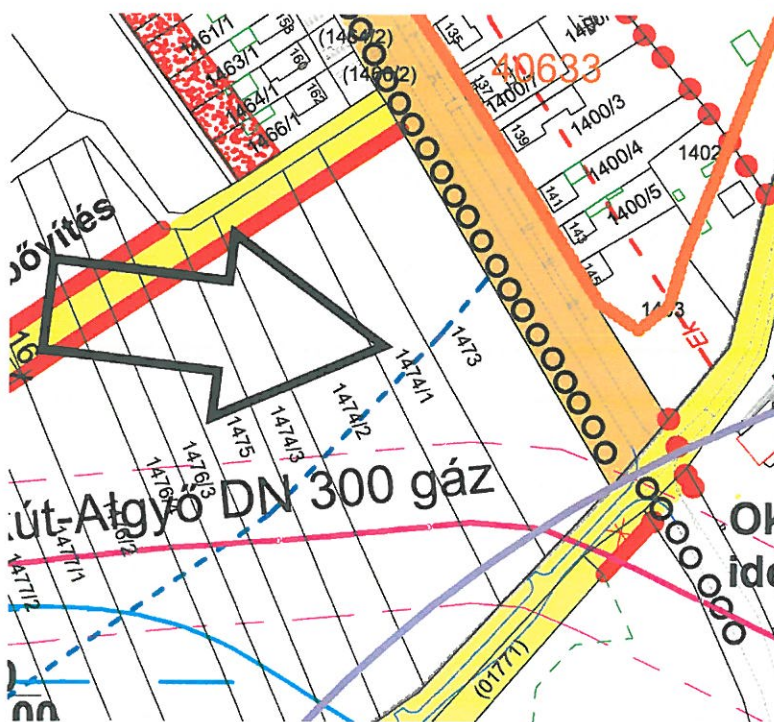




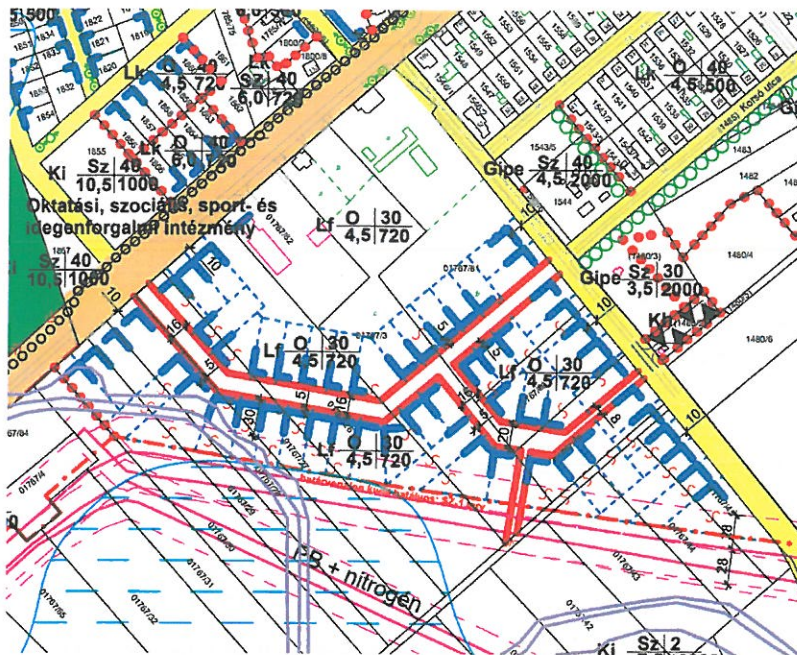
5. Pesti utcai játszótér Zöldterületi besorolás (jelenleg az utca telkén van, ezt le lehetne választani)



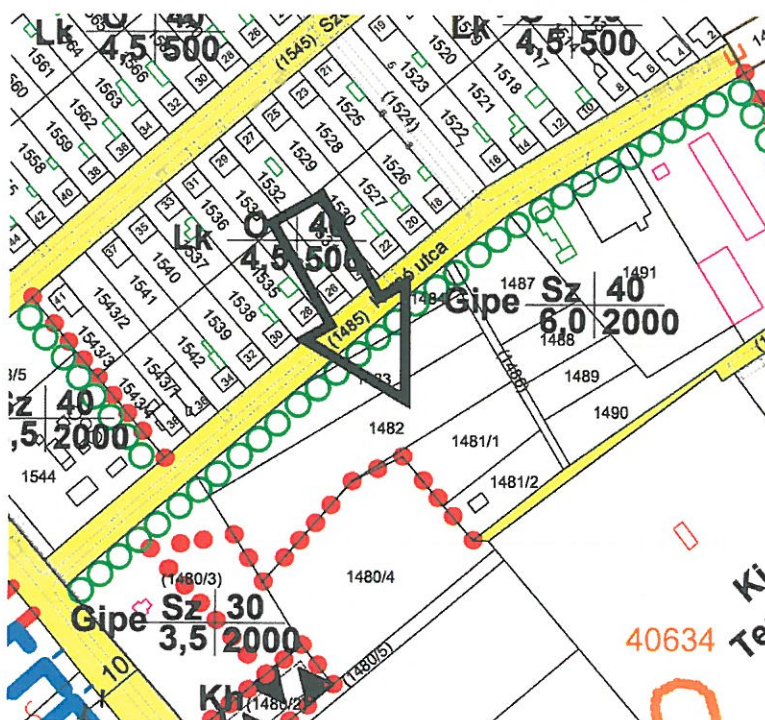
6. „Lópálya” önkormányzati telkek átminősítése (1473, 1474/1 és 1474/2) lakóövezetté akár csak részben



7. DNy.-i lakóterülettől délre tervezett lakóterület megszüntetése (van belterületi fejlesztési lehetőség pl. Berek, Krumpliföld) átsorolás mezőgazdasági területté



8. Korsó utcai önkormányzati GIPE területek megszüntetése (1481/1, 1481/2, 1482, 1483), a 1481/2 magán kézben van elővásárlási joggal



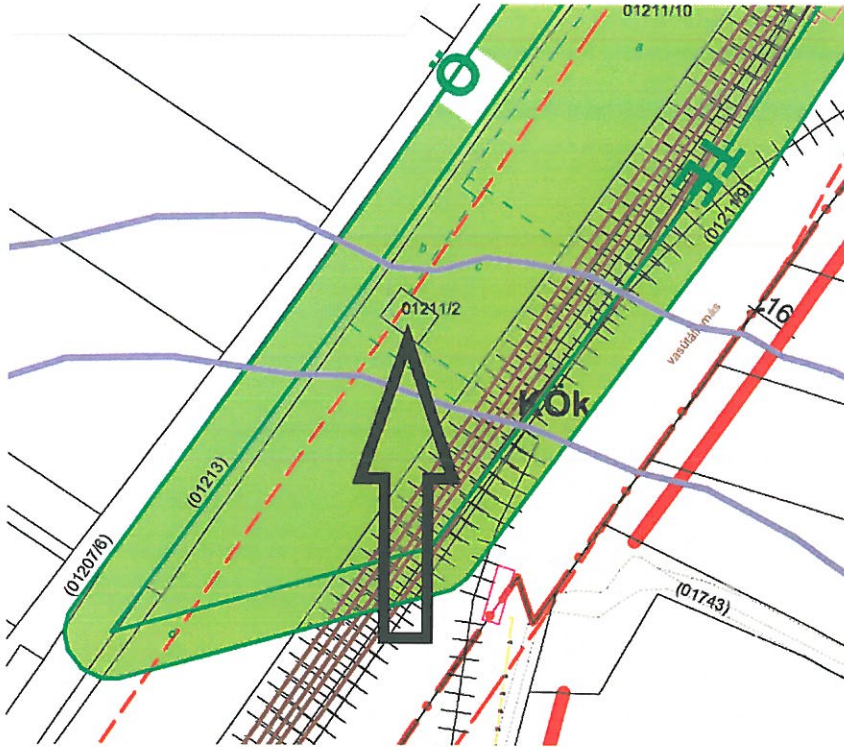


- 

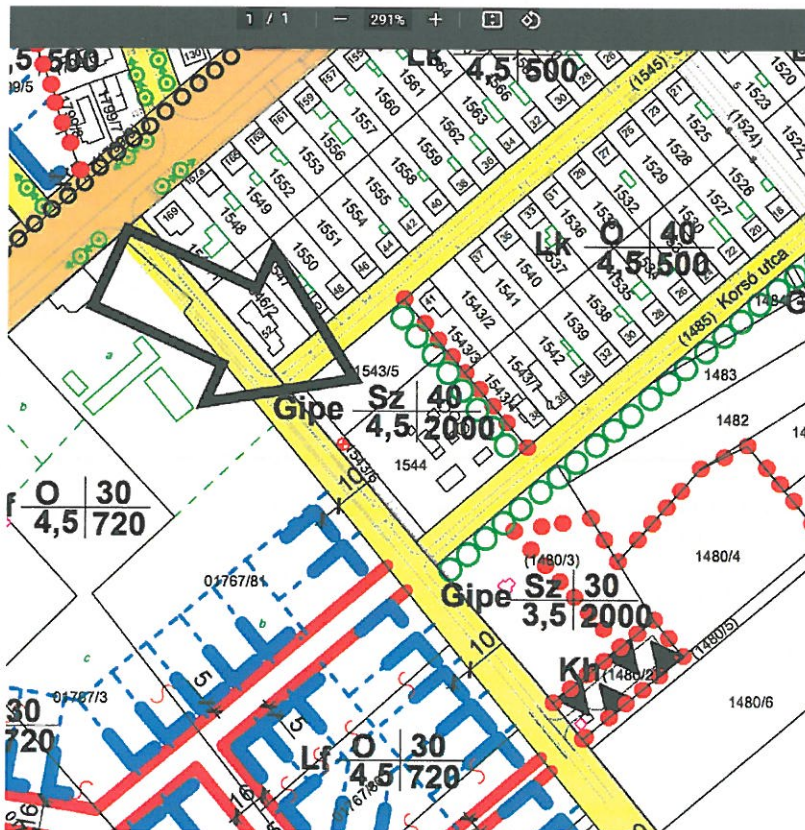
-



11. Horgásztanya területének átminősítése Különleges intézményi területté, ha lehetséges a jelenlegiből átsorolni



12. Szeder utcai GIPE terület átminősítése lakóövezetté (volt ilyen kérelem)





13. A Helyi építési szabályzat javasolt módosításai:

- Lk Kisvárosias lakóterületen jelenleg érvényben lévő minimum 20%-os zöldterületi előírás növelése 30 vagy 40 %-ra
- Általunk meghatározott telekméret alatti teleknagyság esetén csak egy lakófunkciójú épület engedélyezése (többlakásos „társasház” kizárása)
- Több lakásos „társasház” esetén lakásonkénti minimális zöldterület előírás ... m2
- A legkisebb kialakítható telekméret növelése (...m2-re) ott ahol jelenleg 500 m2-es telek kialakítása engedélyezett
- Új építési lakóháznál kötelező gépkocsi tároló és vagy gépkocsi beálló hely létesítése telken belül (utcai parkolások elkerülése, sok esetben nincs hely az udvaron és ezért állnak kint)

A Bizottság által javasolt

Kérem a Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és az előterjesztésről dönteni szíveskedjen.

Algyő, 2022. 01. 19.

Berényi András



## Algyő Nagyközség Képviselő-testülete TÜF Bizottság

6750 Algyő, Kastélykert u. 40.  
Tel.: 62/517-517 Fax: 62/517-516  
E-mail: ph@algyo.hu  
www.algyo.hu

...../2022. (I.25.) Tűf határozat

Tárgy: Rendezési terv módosítás 1799/5 hrsz.

### HATÁROZATI JAVASLAT

Algyő Nagyközség Képviselő-testületének Településüzemeltetési és Fejlesztési Bizottsága a 2022. január 25. napján tartott ülésén megtárgyalta a „Rendezési terv módosítás 1799/5 hrsz.” tárgyában készült előterjesztését, és az alábbi határozatot hozza:

1. Algyő Nagyközség Képviselő-testületének Településüzemeltetési és Fejlesztési Bizottsága javasolja, hogy a 1799/5 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a rendezési terv módosuljon az alábbiak szerint: oldalhatáros beépítési mód, lehetőleg 720 m<sup>2</sup>-es legkisebb kialakítható telekméret. A kötelező építési vonal tekintetében a településtervező mérnöktől várnak javaslatot a sarki telek és a nem párhuzamos telekhatárral rendelkező bal szélső telek esetében.
2. Algyő Nagyközség Képviselő-testületének Településüzemeltetési és Fejlesztési Bizottsága javasolja, hogy a megindítandó eljárás során az alábbi ügyeket is tárgyalja a képviselő-testület:
  - I. Bácska utca mögötti tervezett út megszüntetése
  - II. Kőfal u. 21 és 23. módosítása kisvárosias lakövezetre
  - III. Tervezett Szomolyai utca megszüntetése
  - IV. Lőrinc és Géza utcát összekötő telkek (947,945 hrsz.) elővásárlási jog törlése
  - V. Pesti utcai játszótér zöld területi besorolása (ha zöldterületi kompenzációra van szükség)
  - VI. A 1473, 1474/1 és 1474/2 hrsz. övezeti besorolás módosítását egyelőre nem támogatja a bizottság
  - VII. A Kastélykert utcától délre a Kuktor köz melletti lakóterület megszüntetése
  - VIII. A Korsó utcai Gipe terület megszüntetését nem támogatja a bizottság
  - IX. A „Kertcentrum” területének átminősítése Gksz-be (ha az ügyfél állja a költségeket)
  - X. A 1769/4 hrsz. átminősítését nem támogatja a bizottság



- XI. A Horgásztanya telkének átminősítése, ha lehetséges Ki különleges intézményi területté
- XII. A Szeder utcai Gipe terület átminősítését egyelőre nem támogatja a bizottság
- XIII. A helyi építési szabályzat alábbi módosítását javasoljuk:
- i. A Kisvárosias lakóövezetben a zöldterület minimális mértéke legyen 30 %,
  - ii. A 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb ingatlanokon csak egy lakófunkciójú épület építhető, 720 m<sup>2</sup> és 1000 m<sup>2</sup> között legfeljebb 2 lakófunkciójú épület.
  - iii. A legkisebb kialakítható telekméret a településen 720 m<sup>2</sup> legyen
  - iv. Ha lehetséges, akkor kerüljön megalkotásra egy olyan szabályozás, ami új építés, vagy lakóingatlan bővítés esetén gépkocsi tároló vagy beálló hely létesítését írja elő amennyiben az nincs az ingatlanon kialakítva.

Erről értesítést kap:

- 1. Molnár Áron polgármester
- 2. dr. Varga Ákos jegyző
- 3. Fejlesztési és Üzemeltetési Csoport
- 4. Pénzügyi és Adócsoprt
- 5. Irattár

Kmf

Molnár Áron  
polgármester

dr. Varga Ákos  
jegyző

A kiadmány hitelül: