

GOMBA

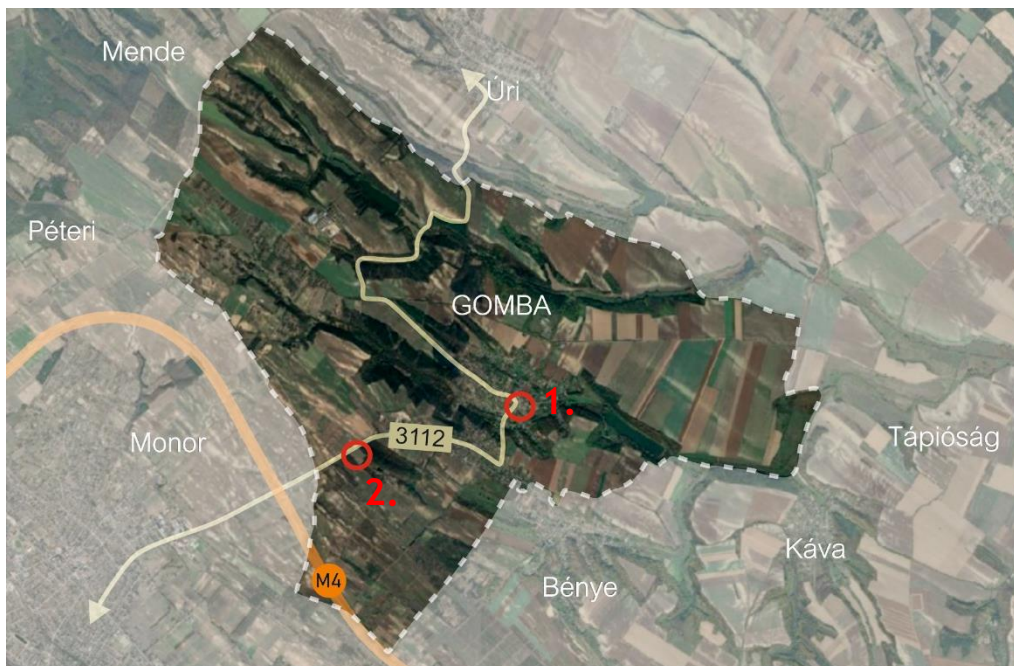
Településrendezési eszközök módosítása - **Tárgyalásos eljárás**

A településen jelentkező új fejlesztési szándékok következtében a településrendezési eszközök módosítását kérelmezték. A kérelmek alapján a módosítás 2 területet érint. A módosítás célja a belterület délnyugati határában a 3112 j. összekötő út mentén lévő 0248/19 hrsz-ú telken logisztikai, és raktározási-kereskedelmi egység kialakításának elősegítése, illetve a 617, 618 hrsz-ú ingatlanok területén településközponti vegyes terület kijelölése az iskola tervezett bővítésének megvalósítása érdekében.

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök

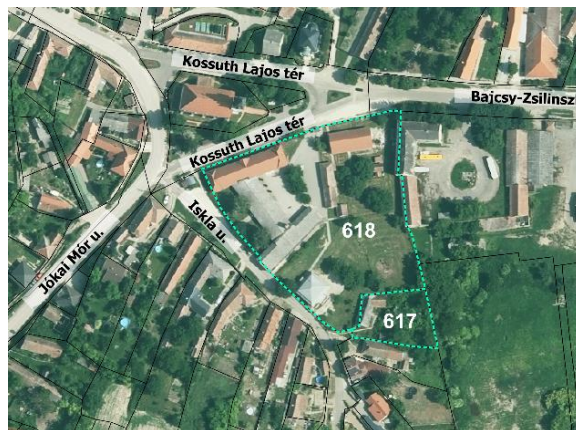
- Gomba Község Önkormányzat képviselő-testületének 178/2009. (IX.10.) Kt. számú határozata Gomba község Településszerkezeti Tervének megállapításáról.
- Gomba Község Önkormányzat képviselő-testületének 3/2003. (II.5.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról egységes szerkezetbe foglalva a 19/2009. (IX.14), a 5/2011. (IV.15.) és az 1/2019. (I.16.) önkormányzati rendeletekkel

Gomba Község Önkormányzata 97/2020.(IX.24.) számú határozatában a módosítási területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította és 16/2020.(XI.04.) számú határozatában döntött a község településrendezési eszközeinek módosításáról. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.



1. 617, 618 hrsz-ú telkeken településközpont terület kijelölése

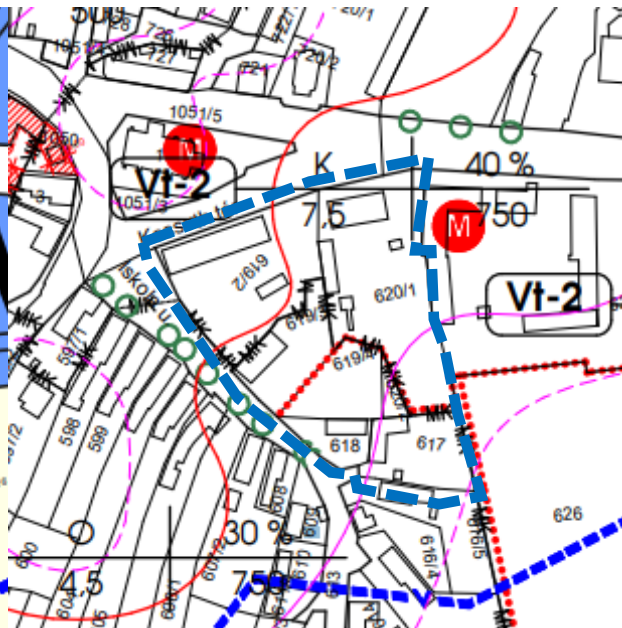
A módosítással érintett terület Gomba központjában, a Kossuth Lajos téren található. A két szomszédos telek közül a 618 hrsz-ú ingatlan 0,8 ha nagyságú, telkén a Fáy András Református Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola és a régi parókia épülete található. A 617 hrsz-ú ingatlan területe 0,1 ha, rajta egy lakóépület található, megközelítése az Iskola utca irányából biztosított.



Módosítással érintett terület légi fotója (Forrás: átnézeti térkép: Goggle Earth; kivágat: ortofotó)



Hatályos településszerkezeti tervlap- kivágat



Hatályos szabályozási tervlap- kivágat

Településrendezési eszközök módosításának javaslata

A módosítás célja a 617, 618 hrsz-ú ingatlanok területén egységesen településközpont vegyes terület kijelölése az iskola területén tervezett bővítések megvalósítása érdekében.

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet településközpont vegyes terület és falusias lakóterület területfelhasználási egységbe, a szabályozási terv Vt-2 és Lf-1 jelű építési övezetebe sorolja. A fejlesztési cél elérése érdekében a módosítással érintett területet településközpont vegyes terület területfelhasználási egységbe javasolt sorolni a településszerkezeti tervben. A szabályozási tervben - a településszerkezeti tervvel összhangban - Vt-2 jelű építési övezetbe kerül a terület az iskola telkének övezeti besorolásával megegyezően.

2. 0248/19 hrsz-ú telken gazdasági terület kijelölése

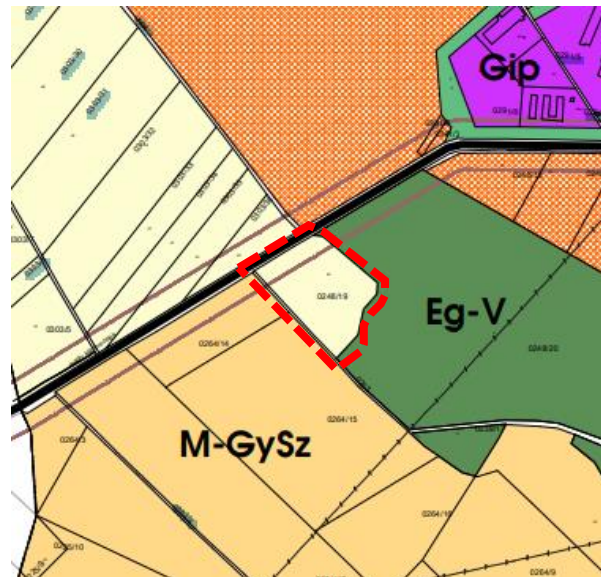
A tervezési terület (0248/19 hrsz) Gomba belterületétől délre, közel 1 km-es távolságra, a település külterületén, a településre bevezető 3112. j. Monor-Tápiószele összekötő út mentén helyezkedik el. A módosítással érintett, 6,8 ha nagyságú 0248/19 hrsz-ú ingatlan szántóföldi művelés alatt áll, három oldaláról erdők fogják közre. Megközelíteni legkönnyebben a 3112 j. útról nyíló 0263 hrsz-ú saját használatú út irányából lehet.



Módosítással érintett terület légi fotója (Forrás: átnézeti térkép: Goggle Earth; kivágat: ortofotó)



Hatólyos településszerkezeti tervlap- kivágat



Hatólyos szabályozási tervlap- kivágat

Településrendezési eszközök módosításának javaslata

A fejlesztési cél, hogy a belterület délnyugati határában a 3112 j. összekötő út mentén lévő 0248/19 hrsz-ú telken logisztikai, és raktározási-kereskedelmi egység legyen kialakítható. Ennek megvalósítása érdekében az 0248/19 hrsz-ú telek övezeti átsorolása és a területen gazdasági terület kijelölése szükséges.

A fejlesztési cél elérése érdekében a módosítással érintett terület gazdasági terület területfelhasználási egységbe történő (G) átsorolása javasolt. A szabályozási terven a terület - a településszerkezeti tervvel összhangban - Gip-2 jelű építési övezetbe kerül. Az építési övezetben szabadonálló módon, legalább 5000 m² nagyságú telken, legfeljebb 40%-os beépítettséggel helyezhető el 12,0 m magas épület, minimum 25%-os zöldfelületi arány mellett.