

5.)

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. május 8.-án tartandó ülésére

Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása tárgyában a Gárdony 5896 hrsz.-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5 számú ingatlan és a 6036/59 hrsz.-ú Kemping területét tartalmazó telektömb területén

Tisztelt Képviselő-testület!

Beregnyei Bertold a tulajdonában lévő Gárdony Harcsa utca 5. számú, 5898 hrsz.-ú ingatlan, a mellette lévő Pisztráng utca 1. számú, 5898 hrsz.-ú szintén magántulajdonban lévő ingatlan területére, valamint az Önkormányzat tulajdonát képező 5896 hrsz.-ú Harcsa utca és a Harcsa utcából nyíló 6036/59 hrsz.-ú kemping területére vonatkozó kérelmet terjesztett elő. A kérelem a Harcsa utca 5. számú ingatlan éa a Pisztráng utca 1. számú ingatlan melletti 6 m-es sáv megvásárlására vonatkozik a Harcsa utca területéből, valamint a Harcsa utca 5 számú ingatlanhoz a kemping területéből is vásárolna területet. A kérelemben szereplő területrészek adásvétele a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása után lehetséges.

A Harcsa utca szélessége az érintett szakaszon 16 m, a Kemping bejárata pedig a Harcsa utca területébe nyúlik, a Kemping bejárata és a Harcsa utca 5 számú ingatlan között található egy utcaként nem használt 6 m-es sáv. A Harcsa utca 5. számú és a Pisztráng utca 1. számú ingatlanok előtt a Harcsa utcában közművek találhatók (ivóvíz, elektromos légvezeték, távközlési légvezeték). A Harcsa utcában a Pisztráng utca 1. számú ingatlan előtt az elektromos hálózat közcélú „A” oszlopa található. Közműszolgáltatókkal történt előzetes egyeztetés alapján a közművekre, amennyiben azok nem az út területébe esnek, szolgalmi jog alapítása szükséges. A Pisztráng utca 1. számú ingatlan előtt lévő közcélú elektromos „A” oszlopot viszont nem lehet bekeríteni, az oszlop bontásával, földkábeles kiváltással lehetne a területet a mellette lévő telekhez rendezni, melynek során a távközlési hálózatot is át kellene építeni, a közműkiváltás több millió forintos tétel lenne.

A Pisztráng utcából nyíló kemping területét, mivel a Harcsa utca területét is igénybe veszi és a bejárat átépítése nem tervezett, rendezni javasolt, ennek okán a Harcsa utca 5. számú ingatlan területéhez hozzá vonható a Harcsa utca területéből a Kemping bejárata mellett lévő és utcaként nem funkcionáló terület.

A Pisztráng utca 1. számú ingatlan előtt lévő közcélú „A” oszlop léte és a megszüntetése esetén a közműkiváltások költségei miatt a Pisztráng utca 1. számú ingatlan előtti terület megváltoztatása nem javasolt.

A Harcsa utcából nyíló 6036/59 hrsz.-ú Kemping területéből a Harcsa utca 5. számú ingatlanhoz kért terület csatolása javasolható, mivel a Kemping területével határos Pisztráng utcai telekvégek vonala nem egységes, nem bontja meg az összhangot.

A Harcsa utca 5. számú ingatlan tulajdonosa, mint a Kemping bérlője a Harcsa utca 5. számú ingatlanon a Kemping kiszolgálásához is tartozó új épületet létesítene, ezért javasolt ezen ingatlan „Üh” jelű hétvégi házas üdülőövezet övezeti besorolásának a megváltoztatása is.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

(továbbiakban Korm.R.) 2023. január 7.-től hatályos 11. § (5) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat módosítását legalább telektömbre kell készíteni.

A jogszabályhely alapján a módosítás során a tervezési területet a Gárdony 5896 hrsz.-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz.-ú kempinget tartalmazó telektömb területére kell kijelölni.

A Korm.R. 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilváníthat olyan területeket, melyek beruházás megvalósítása miatt indokoltak. Ebben az esetben a Korm.R 68 § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretén belül történhet a településrendezési eszközök módosítása.

A Gárdony 5896 hrsz.-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz.-ú kempinget tartalmazó terület rendezésének és a módosítással érintett Harcsa utca 5. számú ingatlanon beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön arról is, hogy a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A változással összefüggésben a beépítésre szánt terület mértéke nem növekszik, mivel a Településszerkezeti Terv az érintett területeket, ide értve az út területét is hétvégi házas és különleges terület övezet besorolással tartalmazza.

Kérem a módosítás ügyében a döntés meghozatalát.

A településrendezési eszközök módosításához a Fehér Vártervező Kft. tervezői a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 7. § (7) bekezdés b) pontja alapján feljegyzést készítettek és a Rendelet 1. és 2. melléklete alapján a tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslat tartalmának meghatározására tettek javaslatot. A feljegyzés és javaslat jogszabályi követelményeknek megfelel, ezért javaslom elfogadását.

Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Gárdony 5896 hrsz.-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz.-ú kempinget tartalmazó telektömb területén.

A módosítás során az 5896 hrsz.-ú Harcsa utca területéből a 6036/59 hrsz.-ú Kemping területéhez kell sorolni a Kemping által elfoglalt területet, az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlanhoz pedig a mellette lévő 6 m-es területsávot. A 6036/59 hrsz.-ú Kemping területéből az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlanhoz kell szabályozni a Pisztráng utcai telekvégekkel összhangban lévő területet.

Az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlanon a Kemping kiszolgálását is szolgáló új épület létesítéséhez az ingatlan „Üh” jelű hétvégi házas üdülőövezeti besorolása kerüljön módosításra.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett Gárdony 5896 hrsz.-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz.-ú kempinget tartalmazó telektömb területét a terület rendezése és beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. A településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat a kiemelt fejlesztési területekre tekintettel megindítja,

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint a módosítást egyszerűsített eljárás keretében lefolytatja.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök tervezett módosításához a Fehér Vártervező Kft. tervezőinek a tervdokumentáció megalapozó vizsgálatára és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzését a módosítással érintett területre elfogadja.

Megalapozó vizsgálat tartalma:

1. A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése
2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
5. Közlekedési vizsgálat
6. Közművesítési vizsgálat

Alátámasztó javaslat tartalma:

1. A tervezett módosítási javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

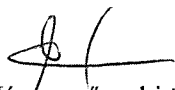
A szabályozási terv módosításának költségei a kérelmezőt terheli.

Határidő: Folyamatos

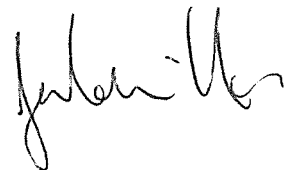
Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2024. május 6.

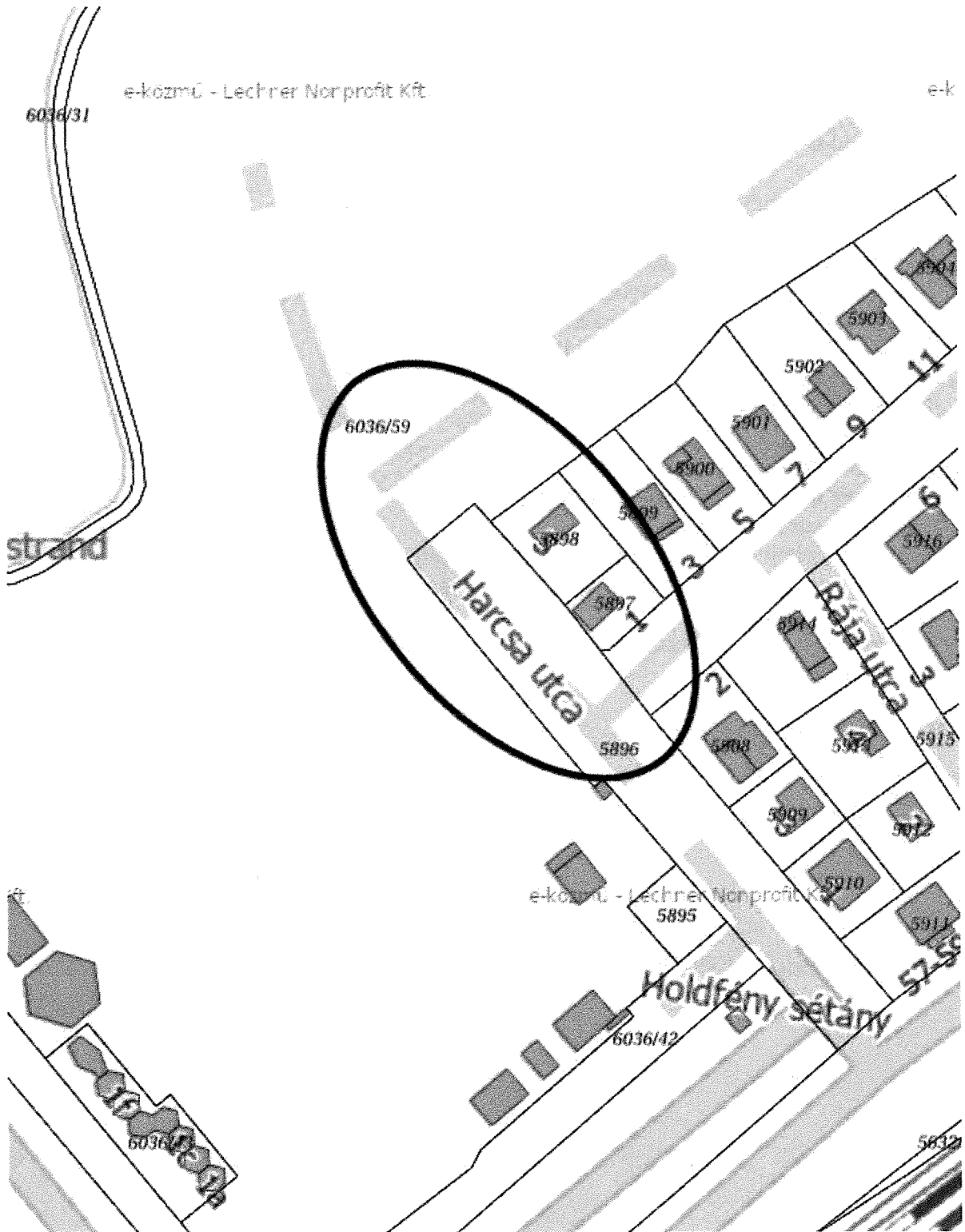
Tóth István
Polgármester



Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



Térkép a területről:



A Szabályozási Terv hatályos kivonata:



FELJEGYZÉS

Gárdony Város Képviselő-testülete részére

**a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításához
készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek
meghatározásához**

Gárdony Város Képviselő-testülete módosítani kívánja a Településszerkezeti Tervet, a Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzatot az alábbi három területet érintően:

1. Gárdony 5896 hrsz-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz-ú kemping területét tartalmazó telektömb területén;
2. Dinnyés Hársfa sor melletti 017/60, 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén
3. Agárd Gallér utca melletti 6331/15, 6331/55, 6331/56 hrsz.-ú ingatlanok, a 6336/2 hrsz.-ú és a 6331/7 hrsz.-ú utak, a 6336/1 hrsz.-ú közterület, valamint a 6331/36-6331/38 és a 6331/42-6331/45 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területén.

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárással történik.

A Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében a településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
- együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

A Korm.R. 7. § (7) bekezdés b) pontja értelmében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a településtervezéssel megbízott településtervező meghatározhatja.

A Fehér Vártervező Kft településtervezési jogosultsággal rendelkező tervezőiként a tervezési területet érintő módosított tervdokumentáció megalapozó vizsgálatát a Korm R. 1. mellékletének, valamint az alátámasztó javaslatát a Korm R. 2. mellékletének figyelembe vételével az alábbiak szerint javasolom meghatározni.

Megalapozó vizsgálat

I. Előzmények a tervezési területekre vonatkozóan

- I. A tervezési területek településen belüli elhelyezkedése

- 2.. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
5. Közlekedési vizsgálat
6. Közművesítési vizsgálat

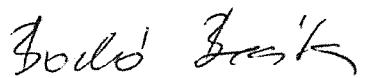
Alátámasztó javaslat tervezési területenként

1. A tervezett módosítási javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

II.A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést fogadja el.

Székesfehérvár, 2024. május 6.



Bodó Beáta
településtervező
TT 07-0368



Ertl Antal
településtervező
TT 07-0075

**T.
TÓTH ISTVÁN
POLGÁRMESTER ÚR**

**Gárdony Város Önkormányzata
Gárdony,
Szabadság út 20-22.
2483**

Tárgy: Területvásárlási kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott **Beregnyi Bertold**, a HRSZ.5898, természetben, 2483 Gárdony, Harcsa utca 5. szám alatti ingatlan tulajdonosa, az alábbiakkal fordulok Önhöz.

Vételi kérelmet szeretnék előterjeszteni az ingatlanom mellett lévő, önkormányzati tulajdonú 5896 hrsz-ú, (Harcsa utca) másodrendű közlekedési célú, közterület megnevezésű ingatlanok, a mellékelt térképmásolaton megjelölt, mintegy 100-150 m² nagyságú részeire (zöld színnel jelölt).

A megvásárolni kívánt rész fizikailag nem része az útnak, csupán az út mellett lévő kezeletlen, gazos terület. Mindezeknek az ingatlanom mellé eső része (kemping kerítése – keritésem közötti) pedig egy használaton kívüli, zárt, hasznosításra alkalmatlan rész.

A csatolt vázrajz szerint a Pisztráng utca felőli szomszédom Dr. Kovács Péter HRSZ.5897, természetben, Pisztráng utca 1 számú tulajdonos szintén hajlandó volna a vele szomszédos, kb. 70 m²-es rész (kék színnel jelölt) megvásárlására.

A fentebb előadottakra figyelemmel

kérem

a T. Polgármester Urat, hogy a járuljon hozzá területvásárlási kérelmemhez, tekintettel arra, hogy ezen terület adottságai révén másnak értéktelen, hasznavehetetlen. Továbbá így az adott terület is szebbé, rendezettebbé válna.

A T. Polgármester Úr szíves segítségét előre is köszönöm.

Budapest, 2024. január 29.

Tisztelettel:



Beregnyi Bertold



36/37

encei-tó

3

szennyvíz

3036/39