

4.)

ELŐTERJESZTÉS

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

Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása tárgyában az 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

Tisztelt Képviselő-testület!

Nich Gyuláné az Agárd Gallér utca melletti 6331/55 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő. A kérelem az ingatlan építési telekké nyilvánítására, azaz lakóövezeti besorolására vonatkozik.

Az ingatlan a Gallér utca melletti területen nemrég kialakult lakóterület szomszédságában található, a hatályos Szabályozási Terv szerint „Mko” jelű korlátozott mezőgazdasági terület, a Településszerkezeti Terv szerint pedig lakóövezet. A Településszerkezeti Terv a lakóterület feltárására utat is jelöl, melynek kijelölése nincs összhangban a Szabályozási Terv szerint jelzett úttal. A Településszerkezeti Terv szerint a 6331/55 hrsz.-ú ingatlan lakóövezeti besorolása a Szabályozási Tervben megteremthető, de ehhez a környezetében lévő ingatlanokkal együtt komplexen kell a módosítást elvégezni és a Településszerkezeti Tervben jelölt feltáró út összhangját meg kell teremteni a Szabályozási Tervvel.

Javasolom a kérelem támogatását, a 6331/55 hrsz.-ú ingatlan és a környezetében lévő, Településszerkezeti Tervben is lakóövezet céljára kijelölt területre a szabályozási Terv módosítását.

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 az 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 telektömbre kell kijelölni. Kérem a módosítás ügyében döntés meghozatalát.

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 felsorolt helyrajzi számú ingatlanok rendezésének mielőbbi megvalósíthatósága érdekében javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön arról is, hogy a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

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 az 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 módosítás során a Településszerkezeti Tervben jelölt feltáró út összhangját meg kell teremteni a Szabályozási Terv szerint jelölt úttal. A 6331/55 hrsz.-ú ingatlan és a környezetében lévő, Településszerkezeti Tervben is lakóövezet céljára kijelölt területre a Szabályozási Terv „Mko” jelű övezeti besorolása „La” jelű kertvárosi lakóövezetre változzon.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett 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 telektömböt a terület rendezésének 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 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.

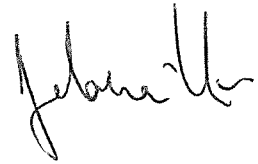
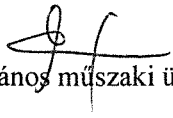
Határidő: Folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2024. április 16.

Tóth István
Polgármester

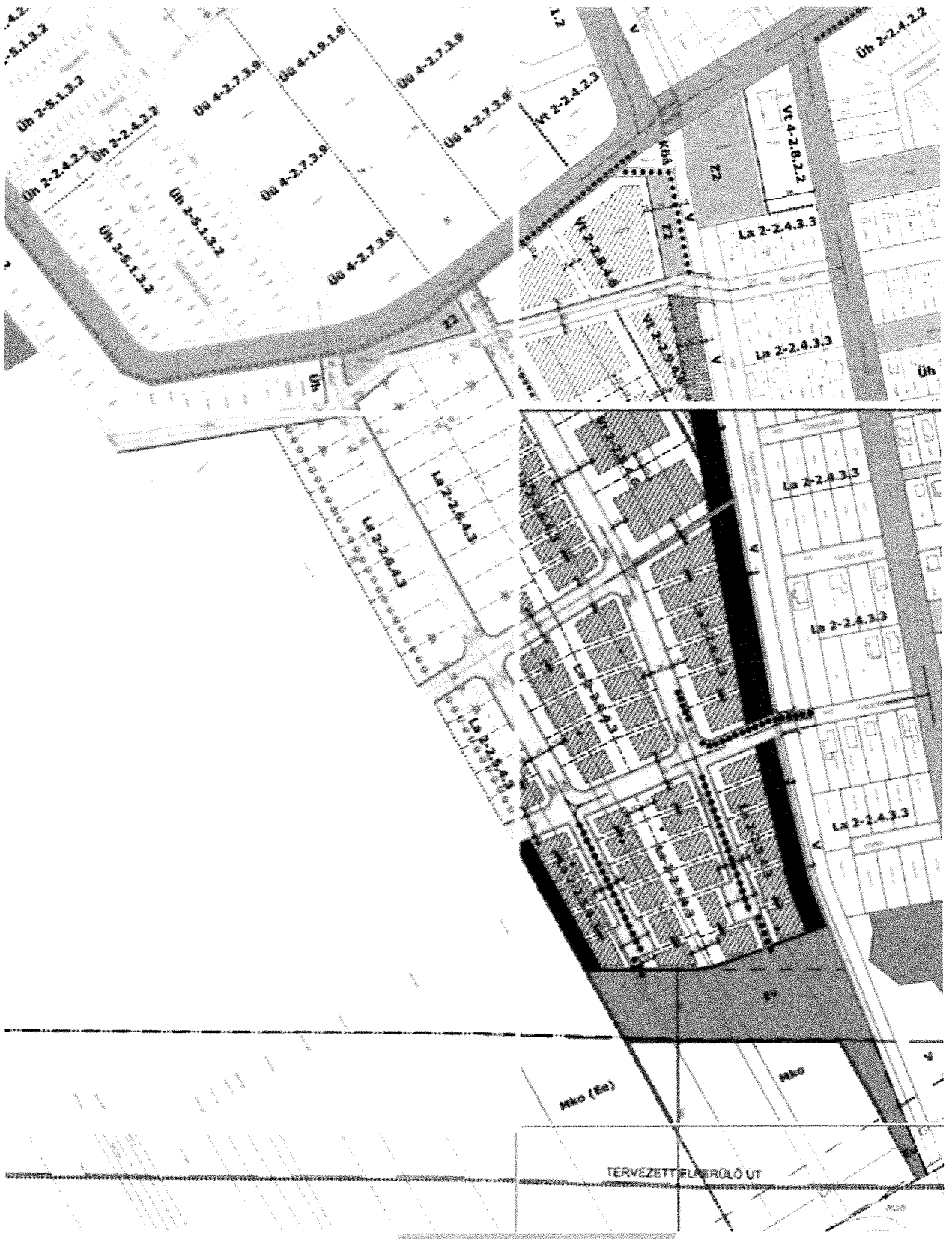
Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



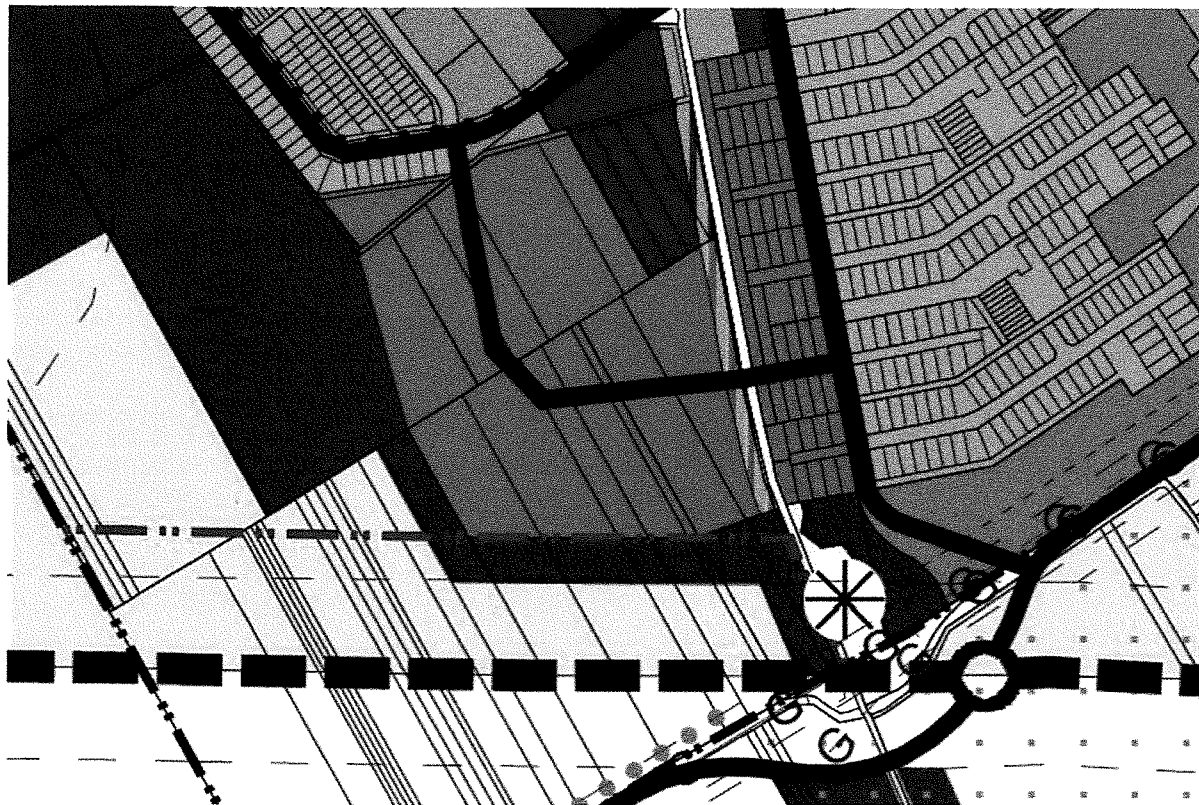
Térkép a területről:



A Szabályozási Terv hatályos kivonata



A Településszerkezeti 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 javaslom meghatározni.

Megalapozó vizsgálat

I. Előzmények a tervezési területekre vonatkozóan

1. 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

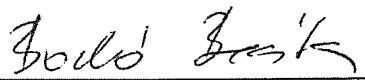
Alátámasztó javaslat tervezési területenként

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.



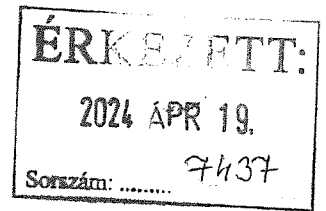
Bodó Beáta
településtervező
TT 07-0368



Ertl Antal
településtervező
TT 07-0075

13550/2022 K.F.

V. 19. Keilbach



Tisztelt Polgármester úr!

A Gárdonyi **6331/55 HRSZ** ingatlanom építési telekké való nyilvánítását.

Jelenleg az ingatlan egy használaton kívüli belterület.

Kérésemet az motiválja, hogy családtagjaink szeretnének Gárdonyban letelepedni, mivel itt nőttek fel és ezt nevezzük mindannyian otthonunknak, városunknak. Nagyon kevés már az elérhető szabad terület, illetve az ingatlanok nagyon magas ára miatt, jelenleg ez számukra nem kivitelezhető.

Ezzel a területtel hatalmas segítséget kapnánk, itt építenénk fel családtagjaink új otthonait.

Jelenleg ez egy kihasználatlan terület, így szebbé tenné a környéket is.

Bízunk kedvező döntésében,

Tisztelettel:

Nich Gyuláné
Nich Gyuláné

telektulajdonos

Köszönöm!

Mezzük meg!

1-

GÁRDONYI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Iktatás dátuma:	2024 APR 19. Keilbach
Iktatási szám:	GRD/6198-1/2024
Munkanapló sorszáma:	

Beszélik meg.