

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2022. július 27. -én tartandó ülésére a

Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása tárgyában az Agárd Balatoni út 3473, 3474 és 3477 hrsz-ú ingatlanok területén

Tisztelt Képviselő-testület!

Sebestyén Sándor a Sasa.Com Kft. képviselője az Agárd Balatoni út 3473, 3474 és 3477 hrsz.-ú terület (szállásépületek, csárda és szálloda épület) ügyében a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő az övezeti besorolás és az építési hely tekintetében. A kérelem szerint a három ingatlan összevonásra kerülne, a 3474 hrsz.-ú ingatlanon lévő épület pedig átépítésre kerülne.

A 3477 hrsz.ú ingatlan besorolása Vt 1-2.4.5.5 jelű településközpont vegyes övezet szabadonálló beépítéssel, a 3473 és 3474 hrsz.-ú ingatlan besorolása pedig Vt 1-5.4.5.5 jelű településközpont övezet zárt sorú beépítéssel, a két övezet a beépítés módja tekintetében tér el egymástól. A 3474 hrsz.-ú ingatlanra jelölt építési hely nem fedi le az ingatlanon lévő épületet, így annak átépítése jelenleg nem engedélyezhető.

Javasolom a kérelem támogatását, a 3473, 3474 és 3477 hrsz.-ú ingatlanokat egységesen a 3477 hrsz.-ú ingatlan besorolásával azonosan Vt 1-2.4.5.5 jelű, szabadonálló beépítésű településközpont övezetbe sorolni és az építési hely megváltoztatását oly módon, hogy a 3474 hrsz.-ú ingatlanon lévő épület átépítésre kerülhessen. Kérem a módosítás ügyében a döntés meghozatalát.

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) 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 tervezett beruházás 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, Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosításával a Gárdony Balatoni út 3473, 3474 és 3477 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatosan. Hozzájárul, hogy mindhárom ingatlan egységesen a 3477 hrsz.-ú ingatlan besorolásával azonosan Vt 1-2.4.5.5 jelű, szabadonálló beépítésű településközpont övezetbe kerüljön és a 3474 hrsz.-ú ingatlanon lévő épület átépítéséhez az építési hely megváltozzon.

A Képviselő-testület a tervezett beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gárdony Balatoni út 3473, 3474 és 3477 hrsz.-ú ingatlanok területét. 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 tartalmának meghatározására tett javaslatát 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 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának költségei a Sasa.Com Kft. kérelmezőt terhelik.

Határidő: a kérelmező értesítésére a határozat kiadmányozásakor.

Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2022. július 25.

Tóth István
Polgármester

Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

Térkép a területről:



Hatályos Szabályozási Terv Kivonata



Kérelem a módosításhoz

N. M. ...



GÁRDONY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
2483 GÁRDONY SZABADSÁG U. 20-22.

Tárgy: Kérelem szabályozási terv módosítására

GÁRDONYI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ			
Kérelmi dátum	2022 APR 19.	Ügyszám	WJ.
Iktatószám	GRD/7584-1/2022	Munkatárs	

Tisztelt Önkormányzat!

Sebestyén Sándor, a SASA. COM KFT, képviselője kérem a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosítását.

A cégünk tulajdonában lévő Agárd 3477 helyrajzi számú terület (Csárda és Szálloda) mellett helyezkednek el cégünk üzemeltetésében lévő szállásépületek az Agárd 3473, és 3474 helyrajzi számokon.

A fejlesztési tervünkben szerepel a 3474 helyrajzi számon elhelyezkedő épület átépítése, valamint a 3477, 3474, 3473 hrsz.-ú ingatlanok összevonása, melyet a természetben egy ingatlanként hasznosítunk.

A Szabályozási Terv a 3474 hrsz.-ú ingatlanon építési helyet jelöl, mely nem fedi le az ingatlanon lévő épületet, így annak átépítése csak a Szabályozási Terv módosítását követően lesz engedélyezhető.

Kérjük a 3477 hrsz.-ú ingatlan besorolásával azonosan a 3477, 3473, és 3474 hrsz.-ú ingatlanok egységes Vt 1-2.4.5.5 övezetbe sorolását és a Vt 1-5.4.5.5 övezeti határ 3472 és a 3473 hrsz.-ú ingatlanok közötti telekhatárra áthelyezését, az építési hely módosítását.

Köszönettel

Gárdony 2022-04-11.

Sebestyén Sándor
SASA. COM KFT



Átvétel: [Signature]

2022. IV. 11.