

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 Gallér utca 6406/9 és 6406/10 hrsz-ú ingatlanok területén

Tisztelt Képviselő-testület!

Véghelyi Csilla a Napsugár Üdülő és Lakásszövetkezet képviselője a Gárdony Agárd Gallér utca 6406/10 hrsz.-ú ingatlan ügyében a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő az övezeti besorolás és az építési hely tekintetében. A kérelem szerint 48 lakásos szövetkezeti lakóépületet kívánnak építeni. Településtervezővel történt előzetes egyeztetés szerint a Szövetkezet 6406/9 hrsz.-ú ingatlanát is be kell vonni a módosításba. A Szövetkezet képviselőjével történt egyeztetés alkalmával jelezték, hogy a 6406/9 hrsz.-ú ingatlan módosításával egyetértenek, terveik között szerepel még nyugdíjasház építése is.

A 6406/9 és a 6406/10 hrsz.-ú ingatlanok besorolása Üü 4-1.9.1.9 jelű üdülőházas üdülőövezet, a két ingatlant érintve a Szabályozási Terv építési helyet jelöl.

Javasolom a kérelem támogatását, a 6406/9 és a 6406/10 hrsz.-ú ingatlanok Vt jelű településközpont vegyes övezetbe sorolását, a hatályos Szabályozási Terv szerinti építési hely törlését, 40 % beépíthetőség meghatározását, a jelenlegi szabályozás szerinti építménymagasság megtartását. 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 javasolom, hogy a Képviselő-testület döntsön arról is, hogy a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A módosítás során a jelenlegi Üü besorolású terület helyett új Vt besorolású terület kerül kialakításra, Vt övezetbe sorolt terület növelésével jár, a tervezési terület a tervezett beruházásra alkalmas, ezzel kapcsolatosan a Képviselő Testületnek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 7. § (3) e) pontja alapján döntést kell hoznia, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

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 javasolom elfogadását

Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosításával a Gárdony Gallér utca 6406/9 és a 6406/10 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében. Hozzájárul, hogy a két ingatlan besorolása Vt jelű településközpont vegyes övezetre változzon 40% beépíthetőséggel, a jelenlegi szabályozás szerinti építménymagasság megtartásával.

A Képviselő-testület a tervezett beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gárdony, 6406/9 és a 6406/10 hrsz.-ú ingatlanok területét. A településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat a kiemelt fejlesztési területekre tekintettel megindítja, a településstervek 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 Gárdony, 6406/9 és a 6406/10 hrsz.-ú ingatlanok területén a településrendezési eszközök módosítása során Üü besorolású terület helyett új Vt besorolású beépítésre szánt terület növelése történik, a tervezett célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

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 Napsugár Üdülő és Lakásszövetkezet 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

Vilg. Keill

Napsugár Üdülő-és Lakásszövetkezet

2484 Agárd, Gallér u.2.
Tel.: 06 22 370 287
e-mail: vikinghotelagard@t-online.hu

2020 JÚL 09
1342

06 30 276 9889

Végelgy: Csilla

Gárdonyi Önkormányzat

2483 Gárdony,
Szabadság u.20-22.

Tárgy: övezeti besorolás módosításának kérése

Tisztelt Önkormányzat!

Agárd, 2018. JÚLIUS 11. FŐLÉNYI KÖZPONTI IKTATÓ

Elutasítás dátuma:	2020 JÚL 09.	Ügyintéző:	Keill
Iktozási szám:	6201/222-1/2020	Melléklet:	Munkanyelvi sorozat

A Napsugár Üdülő-és Lakásszövetkezet (Székhely: 1013 Budapest, Döbrentei u.13.) agárdi telephelyén lévő 6406/10 Hrsz-ú, 4751 m2 nagyságú terület övezeti besorolásának módosítását kérjük, az alábbi indokok alapján:

Jövőbeni terveink között szerepel a területen egy kb 48 lakásos 2-3 szintes szövetkezeti lakóépület megvalósítása parkolóval (mélygarázs, vagy földszínen kialakított), sportlétesítménnyel, vagy nyitott kerti medencével. A terület teljes közművel rendelkezik.

Fenti elképzeléseink miatt kérjük, a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a jelenlegi üdülőházas üdülőövezeti besorolást szíveskedjenek módosítani Vt vagy Vk besorolásúra.

Tisztelettel,

Molnár Tibor
Szövetkezet elnöke megbízásából

Végelgyi Csilla
igazgató