

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2023. június 14. -én tartandó ülésére

a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv
módosítása tárgyában a Gárdony 7685 hrsz.-ú Székely Bertalan utca, a 7809
hrsz.-ú közterület és a Munkácsy utca 23 számú, 7810 hrsz.-ú ingatlan
tartalmazó telektömb területén

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gárdony 7685 hrsz.-ú Székely Bertalan utca és a Munkácsy Mihály utca sarkán a Székely Bertalan utca területének egy közlekedésre nem használt, körülbelül 310 m² mértékű nyúlványa és ehhez kapcsolódva a mögötte lévő zöldterületet összekötő, 7809 hrsz.-ú, 6 m széles, körülbelül 220 m² területű közterület található. E területekre a szomszédos Munkácsy utca 23 számú, 7810 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa vételi szándékot jelzett, a körülbelül 530 m² területet az ingatlanához csatolná. A Szabályozási Terv szerint mindkét terület közlekedési terület, a 7809 hrsz.-ú közterület gyalogútként szabályozott, de közlekedésre a valóságban ez sem használt. A 7809 hrsz.-ú közterületről É-i irányban kb. 100 m-re, D-i irányban pedig kb. 80 m-re szintén található a mögöttes zöldterületre vezető gyalogútként szabályozott közterület. Fentiek miatt a Székely Bertalan utcai sarok és a 7809 hrsz.-ú terület közterületként való megtartása nem indokolt.

Mindezek alapján a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosítása szükséges.

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 7685 hrsz.-ú Székely Bertalan utca, a 7809 hrsz.-ú közterület és a 7810 hrsz.-ú ingatlan területét magába foglaló telektömbre kell meghatározni.

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 terület rendezése és az érintett ingatlanhoz csatolást követő új hasznosítás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön arról is, hogy a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre, mivel a Településszerkezeti Terv az érintett terület egészét kertvárosi lakóövezetbe sorolja, így zöldterület pótlása a Szabályozási Terv szerinti közlekedési területek megváltoztatása miatt nem szükséges.

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.

Kérem a módosítás ügyében döntés meghozatalát.

Határozati javaslat:

Gárdony Város Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti Terv, Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Gárdony 7685 hrsz.-ú Székely Bertalan utca, a 7809 hrsz.-ú közterület és a Munkácsy Mihály utca 23. számú, 7810 hrsz.-ú ingatlan területét magába foglaló telektömb területén. A módosítás során a 7685 hrsz.-ú Székely Bertalan utca területének a Munkácsy Mihály utca sarkán lévő, körülbelül 310 m² mértékű nyúlványát és az ehhez kapcsolódó, 7809 hrsz.-ú, körülbelül 220 m² területű közterületet a Munkácsy utca 23. számú, 7810 hrsz.-ú ingatlanhoz kell szabályozni.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett területen történő módosítás, terület rendezés és az új funkció szerinti hasznosítás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gárdony 7685 hrsz.-ú Székely Bertalan utca, a 7809 hrsz.-ú közterület és a Munkácsy Mihály utca 23. számú, 7810 hrsz.-ú ingatlan területét magába foglaló telektömb 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 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 az önkormányzatot terhelik.

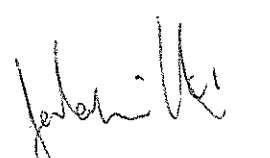
Határidő: Folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

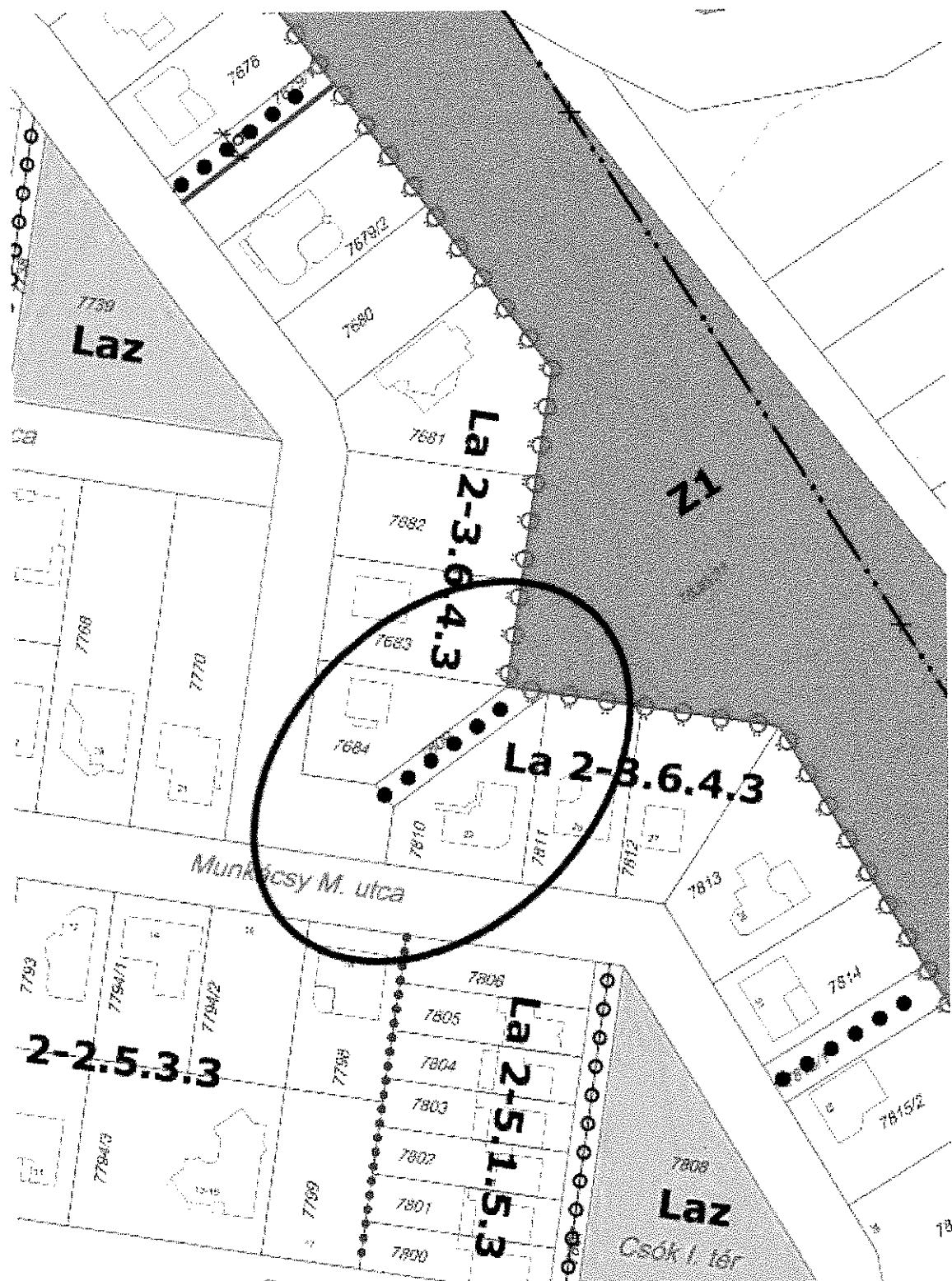
Gárdony, 2023. június 13.

Tóth István
Polgármester

Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



A Szabályozási Terv hatályos kivonata



FELJEGYZÉS

Gárdony Város Képviselő-testülete részére

Gárdony, 7685 hrsz-ú Székely Bertalan utca, a 7809 hrsz-ú közterület és a Munkácsy utca 23. szám alatti 7810 hrsz-ú ingatlant érintően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításához készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározásához

Gárdony Város Képviselő-testülete döntött a Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításáról a Gárdony, 7685 hrsz-ú Székely Bertalan utca, a 7809 hrsz-ú közterület és a Munkácsy utca 23. szám alatti 7810 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömbterületét érintően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításáról.

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 területre 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

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

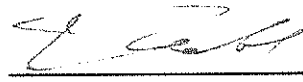
II.A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

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

Székesfehérvár, 2023. június 13.



Bodó Beáta
településtervező
TT 07-0368



Ertl Antal
településtervező
TT 07-0075