

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. március 22. -én tartandó ülésére

a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv
módosítása tárgyában az Agárd Nyíl utca, Pacsirta utca, Fecske utca, Gerle utca
közötti telektömbre és a felsorolt utcákra vonatkozóan

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Agárd Nyíl utca, Pacsirta utca, Fecske utca, Gerle utca közötti ingatlanok és a Fecske utcának a Pacsirta utca 10 számú ingatlan melletti sávja a Szabályozási Terv szerint Kertvárosi lakóövezet. A Gerle utca a Nyíl utcától 12 m szélességű, majd az utca végén a Nyíl utca 9 számú telek előtt és e telek Ny-i oldala mentén 5 m szélességben folytatódik, ezen 5 m-es szakaszban és folytatódva a Fecske utca területén közművezeték halad. A Nyíl utca végén lévő 5 m-es szakaszt a Szabályozási Terv nem tartalmazza. A Pacsirta utca 10 számú, 6329/9 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a mellette lévő, lakóövezetbe sorolt Fecske utcai területre az 5 m-es közműsáv kivételével vételi szándékot jelentett be. A Fecske utcai terület leválasztásához, a Gerle utca meglévő 5 m-es szakaszának rendezéséhez szükséges a módosítás.

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 Nyíl utca, Pacsirta utca, Fecske utca, Gerle utca közötti ingatlanok és a módosítás tartalma miatt a nevezett utcákat magába foglaló telektömbre kell meghatározni. Kérem a módosítás ügyében a 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 terület rendezése és az új hasznosítás 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 Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával az Agárd Nyíl utca, Pacsirta utca, Fecske utca, Gerle utca közötti ingatlanokat magába foglaló telektömb és a felsorolt utcák területén. A Fecske utca végén a Pacsirta utca 10 számú 6329/9 hrsz.-ú ingatlan melletti területen a

közművezeték magába foglaló 5 m-es sáv, mint közterület kerüljön leszabályozásra, a terület további része maradjon lakóövezet. A Gerle utca végén kialakult 5 m-es sáv a kialakult állapotnak megfelelően kerüljön módosításra

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett Agárd Nyíl utca, Pacsirta utca, Fecske utca, Gerle utca közötti ingatlanokat magába foglaló telektömböt és a felsorolt utcák területét a terület rendezése és az új hasznosítás 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:

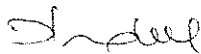
1. A tervezett módosítási javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A szabályozási terv módosításának költségei az önkormányzatot terhelik.


Határidő: Folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2023. március 21.



Tóth István
Polgármester

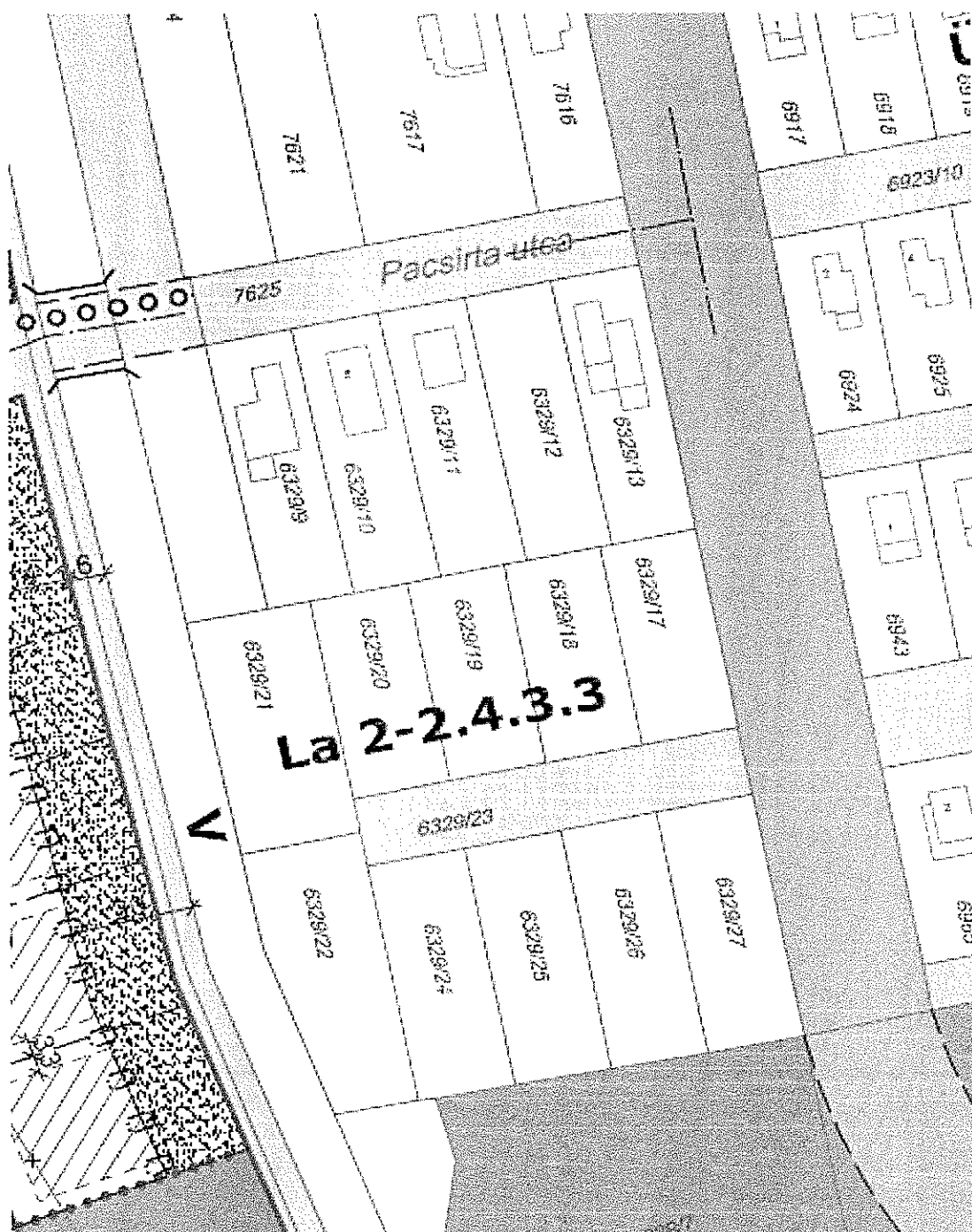


Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

Térkép a területről:



A Szabályozási Terv hatályos kivonata



FELJEGYZÉS

Gárdony Város Képviselő-testülete részére

Gárdony hat tervezési területet érintően a a Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat 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 település igazgatási területén belül hat területet érintően.

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 hat tervezési területét 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 valamennyi tervezési területre vonatkozóan

1. A tervezési területek településen belüli elhelyezkedése
2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

II. Tervezési területenként:

1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
2. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
3. Közlekedési vizsgálat
4. Közművesítési vizsgálat

Alátámasztó javaslat

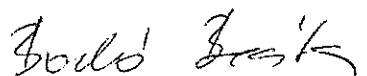
I. tervezési területenként:

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 (valamennyi tervezési területet érintően).

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

Székesfehérvár, 2023. március 17.



Bodó Beáta
településtervező
TT 07-0368



Ertl Antal
településtervező
TT 07-0075