

9.)

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. szeptember 6. -án tartandó ülésére
a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv
módosítása tárgyában a Gárdony Üdülők útja 9 és 11. számú, 5448/1 és 5448/2
hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pázmánd Női Kézilabda Kft. a tulajdonában lévő Gárdony Üdülők útja 9 és 11 számú, 5448/1 és 5448/2 hrsz.-ú területekre kérte a Szabályozási Tervben szereplő övezeti besorolás megváltoztatását Településközpont vegyes övezeti besorolásra. A Kft. az 5448/1 hrsz.-ú ingatlanon strandkézilabda sportközpont épületet épít, az épület második emeletén egy lakást kívánnak kialakítani.

A Szabályozási Terv az ingatlant Ki jelű Különleges intézményi, sport és szállás övezetbe sorolja. Gárdony Város Önkormányzat 3/2009 (I. 28.) számú rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 16. § szerint:

(1) A terület különleges célokat szolgáló intézmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú intézmények (pl. településszerkezeti terv-szabályozási terv Kisport, Kitemető, Kistrand, Kiökoturizmus, Ki idegenforgalom, Kioktatás, Kitermálfürdő, Kikereskedelem, Kiegyházi, Kimajor, Kimajorlakó stb.) és az azok rendeltetészerű működéséhez, valamint a terület kiszolgálásához szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

A HÉSZ fenti rendelkezései alapján az épület második szintjén kialakítandó lakás csak a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása esetén lehetséges.

A sportközpont környezetében Üü jelű üdülőházas üdülő és Üh jelű hétvégi házas övezetek találhatóak. A sportközpont épületének emeleti szintjén kialakítandó lakás a környezetre káros hatást nem gyakorol, ezért javaslom a kérelem támogatását.

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 5448/1 és 5448/2 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.

Az 5448/1 hrsz.-ú ingatlanon történő építési beruházás módosításának 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 javasolom elfogadását.

Kérem a módosítás ügyében a döntés meghozatalát.

Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Gárdony Üdülők útja 9. és 11. számú, 5448/1 és 5448/2 hrsz.-ú ingatlan területét magába foglaló telektömb területén. A módosítás során az 5448/1 és 5448/2 hrsz.-ú ingatlanra településközpont vegyes övezeti besorolást kell meghatározni.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett területen az új övezeti besorolás szerinti építési beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gárdony 5448/1 és 5448/2 hrsz.-ú ingatlanokat 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:

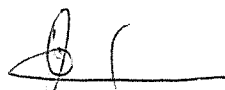
1. A tervezett módosítási javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A szabályozási terv módosításának költségei a kérelmező Pázmánd Női Kézilabda Kft.-t terhelik.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2023. augusztus 31.

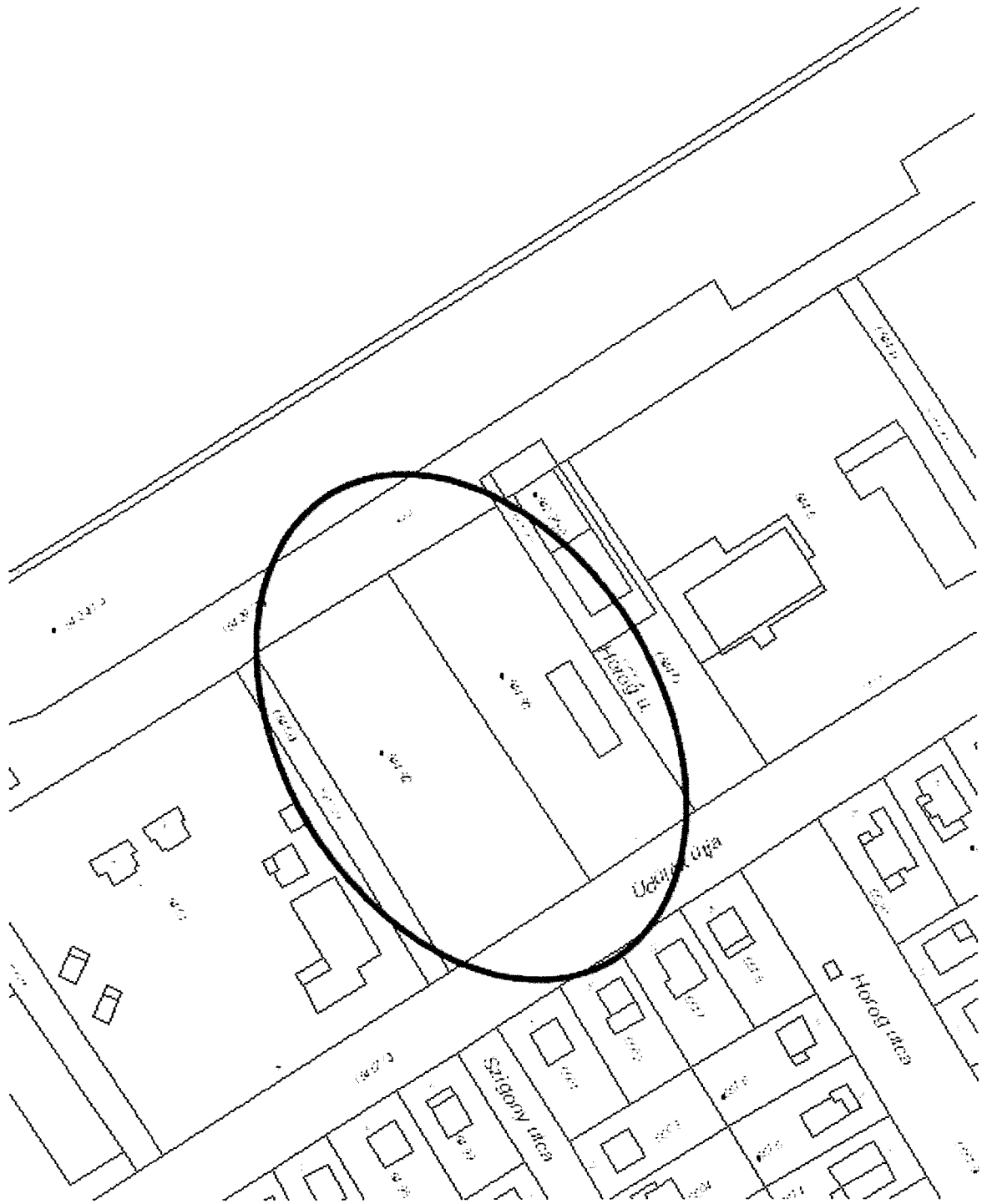


Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

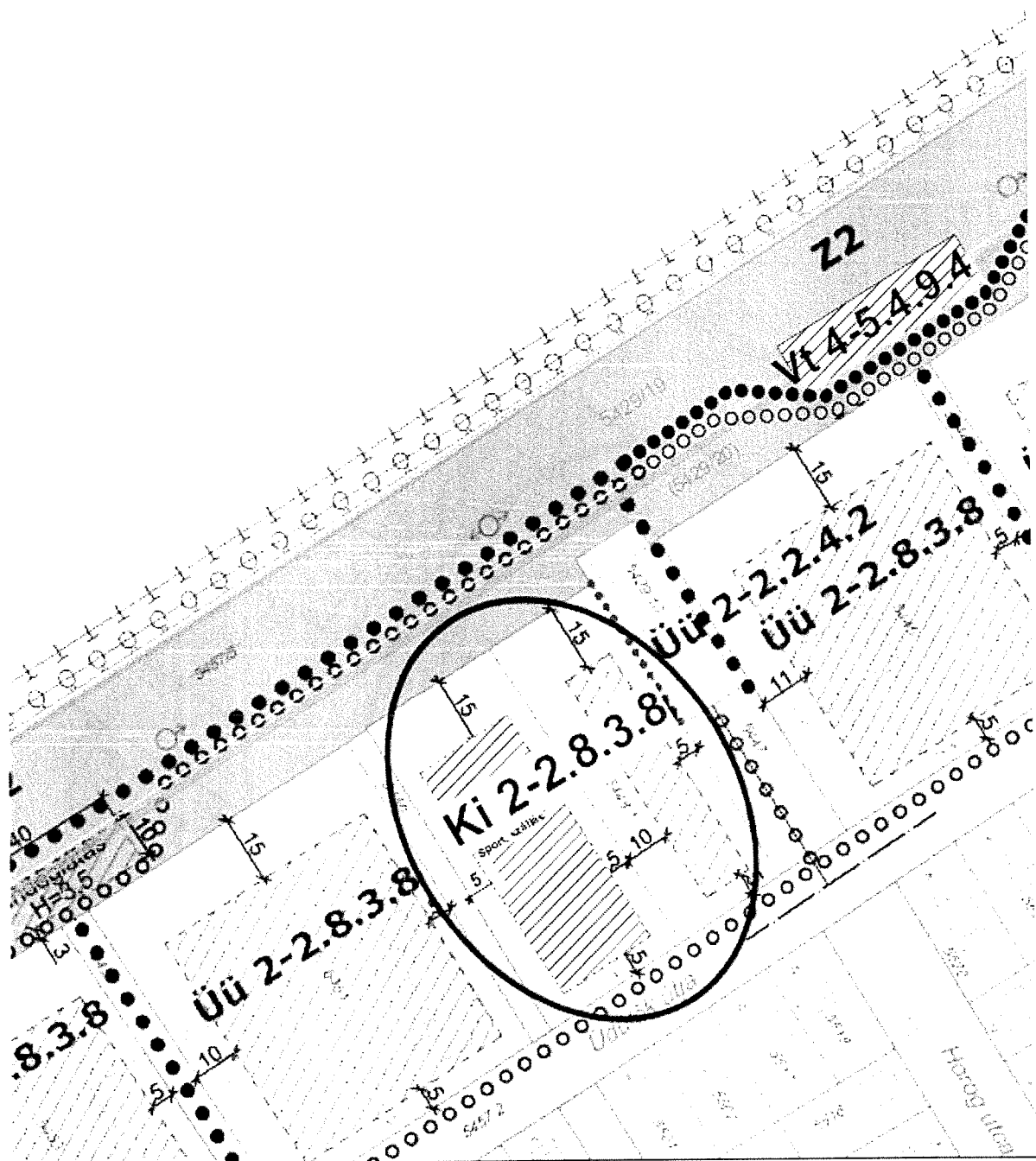
Tóth István
Polgármester



Térkép a területről:



A Szabályozási Terv hatályos kivonata



FELJEGYZÉS

Gárdony Város Képviselő-testülete részére

Gárdony Üdülők útja 9. és 11. számú, 5448/1 és 5448/2 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén 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 a Gárdony 5448/1 és 5448/2 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömbterületét 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 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

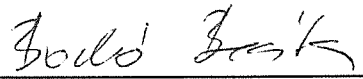
Alátámasztó javaslat

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. augusztus 31. .



Bodó Beáta
településtervező
TT 07-0368



Ertl Antal
településtervező
TT 07-0075



PÁZMÁND Női Kézilabda Kft.
2476 Pázmánd, Vadász utca 14.
Telefon: +36 20 494 3809
e-mail: birot.patronus@datatrans.hu

Kérelem

Alulírott Bíró-Novák Nikolett a Pázmánd Női Kézilabda Kft. ügyvezetője kérelmet szeretnék benyújtani a Gárdony 5448/1 és 5448/2 hrsz. ingatlanok (természetben: Üdülők J. 9-11.) rendezési terv módosítására.

Az ingatlanok jelenleg KI 2-2.8.3.8 kül. intézményi övezeti besorolásban vannak besorolva. Az 5448/1 ingatlanon strandkézilabda sportközpont van építés alatt, amely sportszempontról a környék központja is lesz. A sportközpont II. emeletén egy lakást szeretnék kialakítani, ezért kérnénk az övezeti besorolás módosítását a településközponti vegyes terület besorolásra.

A Helyi Építési Szabályzat módosításának költségeit vállaljuk.

Gárdony, 2023. augusztus 21.

Köszönettel,

Bíró-Novák Nikolett
ügyvezető
Pázmánd Női Kézilabda Kft.

PÁZMÁND
Női Kézilabda Kft.
2476 Pázmánd, Vadász utca 14.
Adószám: 24760012-00000000