

ELŐTERJESZTÉS

**Gárdonyi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. szeptember 6. -án tartandó ülésére
a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv
módosítása tárgyában a Agárd központ 3655/23 hrsz-ú ingatlant és a 6473 hrsz-ú
Mikszáth Kálmán utcát tartalmazó telektömb területén**

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Akrasz-Osi Kft. ügyvezetője vételi szándékot jelzett a Kft. tulajdonát képező, Agárd központ területén lévő 3655/23 hrsz-ú telek kibővítéséhez a mellette lévő 6473 hrsz-ú Mikszáth Kálmán utca 6,8 m széles, 200 m² körüli területére.

A Szabályozási Terv a vétellel érintett területet a Mikszáth Kálmán utca részeként közlekedési célú közterületbe sorolja, a 3655/23 hrsz-ú ingatlan pedig Vt jelű településközpont övezet.

A Településszerkezeti Terv a Mikszáth Kálmán utca területét településközpont vegyes övezetbe sorolja ezért a módosítás esetén új beépítésre szánt terület nem jön létre.

A Mikszáth Kálmán utca szélessége jellemzően 16 m körüli, jóval meghaladja a városi utak szélességét, mely általában 12 m. A 3655/23 hrsz-ú telek melletti szakaszon az utca szélessége 22,80 m körül alakul. A 16 m-en kívüli kb. 6,8 m -es sáv kihasználatlan, bozóttal, gyommal benőtt, közlekedés és közterület céljára nem szükséges terület ezért javaslom a kérelem támogatását.

A Mikszáth Kálmán utca 3655/23 hrsz-ú telek melletti 6,8 m-es területének a 3655/23 hrsz-ú ingatlanhoz csatolásához szükséges a Szabályozási Terv módosítása.

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 3655/23 ingatlan és a 6473 hrsz-ú út 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 út területből érintett 6,8 m sáv 3655/23 hrsz-ú ingatlanhoz csatolásának 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.

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 az Agárd központban lévő 3655/23 hrsz.-ú ingatlan és a 6473 hrsz.-ú Mikszáth Kálmán utca területét magába foglaló telektömb területén. A módosítás során a Mikszáth Kálmán utca területéből a 3655/23 hrsz.-ú ingatlan melletti, körülbelül 6,8 m-es sáv kerüljön szabályozásra a 3655/23 hrsz.-ú ingatlan területéhez.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett területen az út területből érintett, körülbelül 6,8 m sáv 3655/23 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolásának és e terület új hasznosításának mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gárdony 3655/23 hrsz.-ú ingatlant és a 6473 hrsz.-ú Mikszáth Kálmán utcát 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:

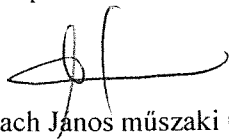
1. A tervezett módosítási javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A szabályozási terv módosításának költségei a kérelmező Akrasz-Osi Kft.-t terhelik.

Határidő: Folyamatos

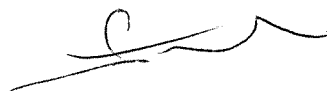
Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2023. szeptember 1.

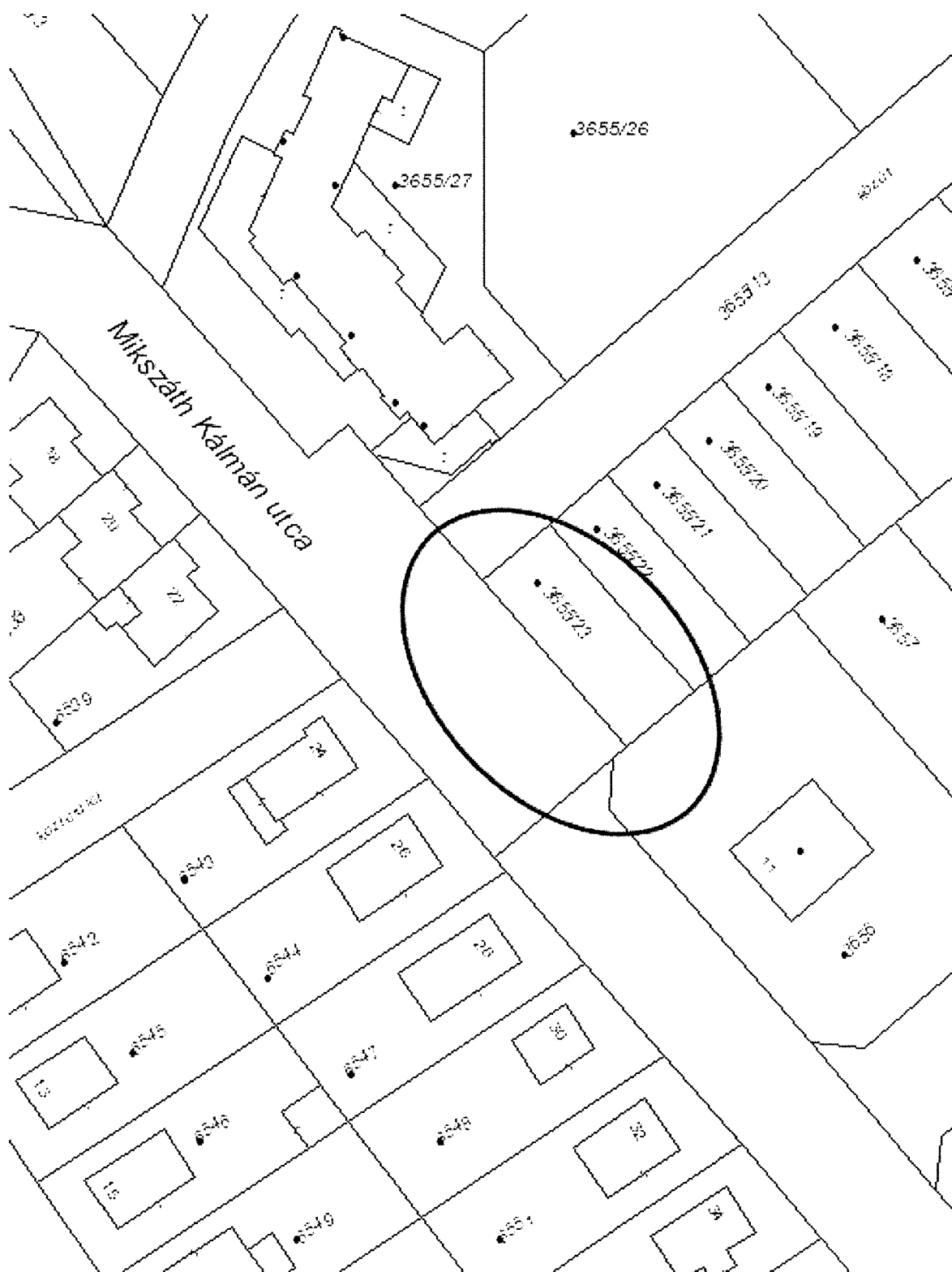


Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

Tóth István
Polgármester



Térkép a területről:



[illegible]

FELJEGYZÉS

Gárdony Város Képviselő-testülete részére

Agárd központ 3655/23 hrsz-ú ingatlant és a 6473 hrsz-ú Mikszáth Kálmán utcát 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 3655/23 és a 6473 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

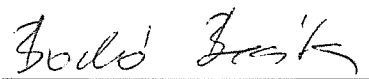
Alátámasztó javaslat

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

Fekete György

Feladó: AKRASZ-OSI Kft. <akrasz.osi@gmail.com>
Küldve: 2023. június 15. 9:19
Címzett: fekete.gyorgy@gardony.hu
Tárgy: Hásználatlan terület vételi szándék

Tisztelt Fekete Úr!

Ezúton jelezzük vételi szándékunkat a Gárdony-Agárd, Mikszáth Kálmán utcában, a telkeink mellett lévő kihasználatlan területre.

A terület melletti telkeket (eredetileg 10 db építési telek) már megvásároltuk, a szélső, Mikszáth Kálmán utca felőli telkünk mellett fekszik egy kb. 6 méter széles, kihasználatlan terület, amelyet - megvásárlás után - szeretnénk hozzátenni a szélső, szomszédos telkünkhöz.

Kérem ebben az ügyben a szükséges ügyintézkést elvégezni.

Tisztelettel:

Ósi József
Ügyvezető-tulajdonos
Akrasz-Osi Kft

GÁRDONYI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Iktatási dátum:	Iktatási hely:
2023 JÚL 06.	Karlbach
Érh. 14086	f.
Iktatási szám:	Iktatási hely:
GARD/1426-1/2023	

A diagram showing a rectangular area labeled "üzem" (yard). A point labeled "x" is marked on the boundary of the rectangle.

3655/27

• 3655/17

365

3659

3657

• 3655/21

•

(6541)

6542

5545

46

549

0

3

54

3

1

✓

—

(6523)

őzterület

(6562)

76