

11.)

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. szeptember 6. -án tartandó ülésére a

Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása tárgyában az Agárd Szűnyog utca, Horgony utca és 6403 hrsz.-ú közterület között lévő 6404 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén

Tisztelt Képviselő-testület!

A Velencetours Bt. ügyvezetője az Agárd Szűnyog utca, Horgony utca és 6403 hrsz.-ú közterület között lévő 6404 hrsz.-ú ingatlan ügyében a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő az övezeti besorolás tekintetében.

A kérelem szerint a főépületet tartalmazó területen kertészetet kívánnak létesíteni az épület igénybevételével kertészeti árudát alakítanának ki, a területen pedig egyényári növénytermesztést folytatnának. Az ingatlan faházakkal beépített részén lakótelkeket alakítanának ki. A kérelem indoka, hogy a meglévő épületállomány állapota az üdültetés feltételeinek már nem felel meg, és a közműhálózat is elavult, felújításra a cégnek nincs fedezete.

A 6404 hrsz.-ú ingatlan területe 12380 m², besorolása Üü jelű üdülőházas üdülőövezet, mely a tervezett új hasznosítást nem teszi lehetővé. A tervezett területfelhasználást Vt jelű övezeti besorolással lehet megvalósítani, a kérelemben is ez a besorolás szerepel.

A 6404 hrsz.-ú ingatlan környezetében megtalálhatók Üü jelű üdülőházas üdülőövezetek, Üh jelű hétvégi házas üdülőövezetek, Vt jelű településközpont vegyes övezetek és lakóövezet is, így a kért új besorolás a település szerkezetébe illeszkedik. A módosítással érintett terület jól megközelíthető, a tervezett új funkció vállalkozási tevékenységet is tartalmaz, a környezetre káros hatást nem gyakorol. A terület az új funkcióval megújulhat, hasznosításra kerülhet.

Javaslom a kérelem támogatását, a 6404 hrsz.-ú ingatlan Vt jelű településközpont vegyes övezetbe sorolását.

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 6404 hrsz.-ú ingatlan területét magába foglaló telektömbre kell meghatározni, az ingatlant teljes egészében utak veszik körül, így az ingatlan önmagában telektömböt határoz meg.

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 6404 hrsz.-ú ingatlan mielőbbi új hasznosítása 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, Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosításával az Agárd Szűnyog utca, Horgony utca és 6403 hrsz.-ú közterület között lévő 6404 hrsz.-ú ingatlant magába foglaló telektömb területén. Hozzájárul, hogy a 6404 hrsz.-ú ingatlan besorolása Vt jelű településközpont vegyes övezetre változzon.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett 6404 hrsz.-ú ingatlan új hasznosításának mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 6404 hrsz.-ú ingatlant magába foglaló telektömb területét. A településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat a kiemelt fejlesztési területre 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 Velencetours Bt.-t terhelik.

Határidő: Folyamatos

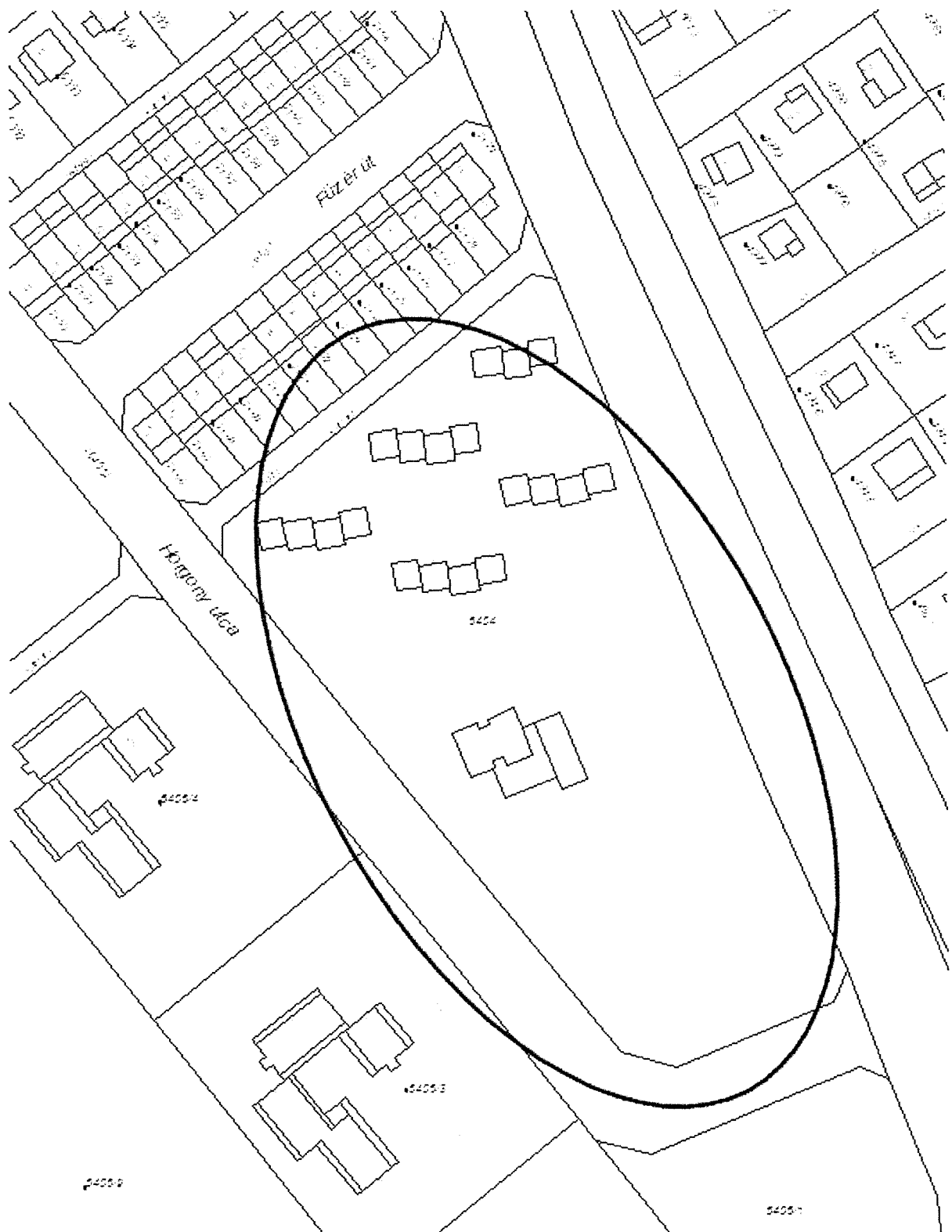
Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2023. szeptember 4.

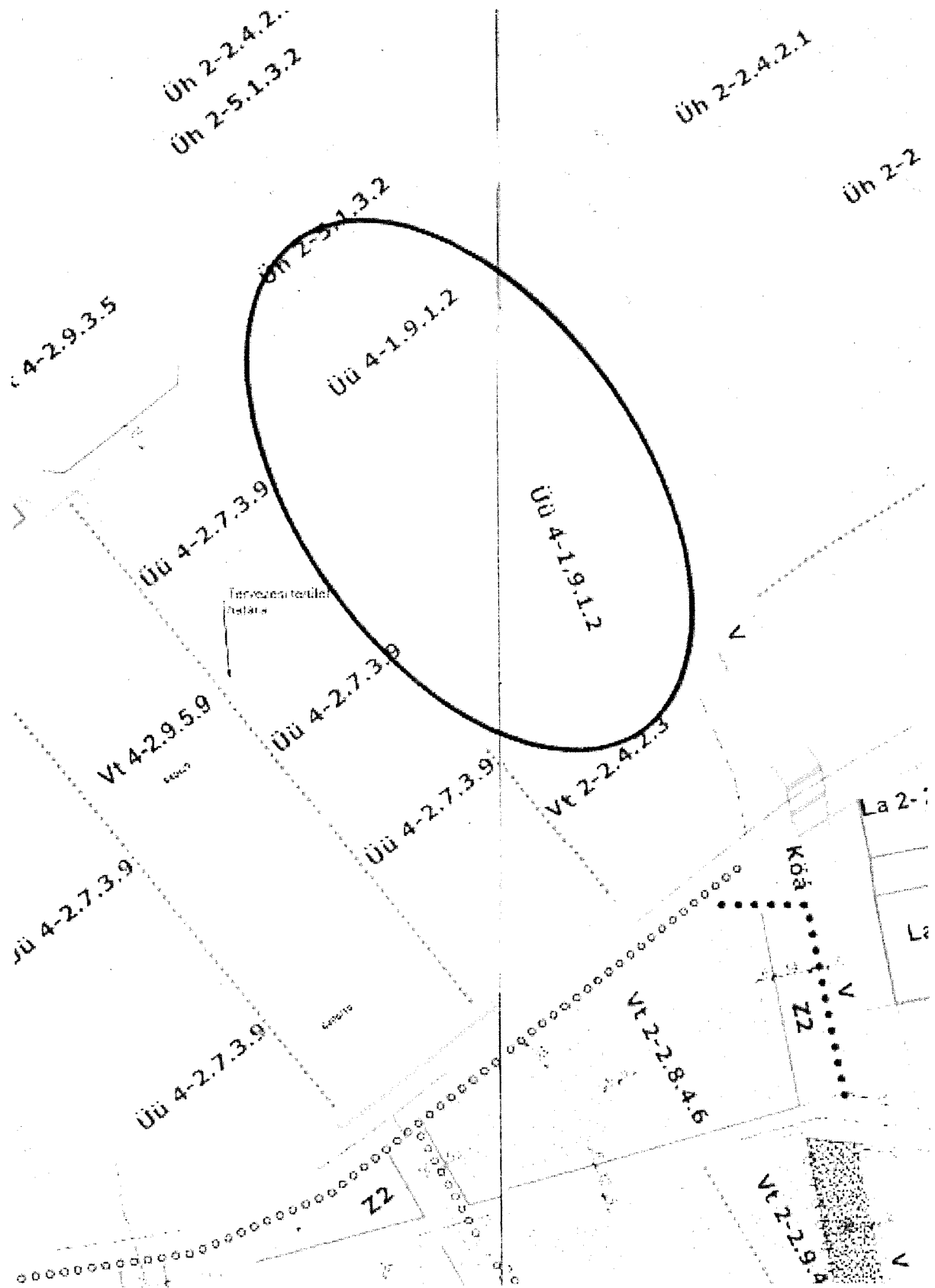
Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

Tóth István
Polgármester

Térkép a területről:



Hatályos Szabályozási Terv Kivonata



FELJEGYZÉS

Gárdony Város Képviselő-testülete részére

Agárd Szúnyog utca 6404 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 módosítani kívánja a Településszerkezeti Tervet, a Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzatot a Gárdony 6404 hrsz-ú ingatlant 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 javasolom 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

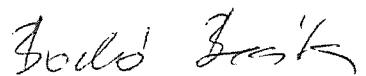
Alátámasztó javaslat

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

Kérelem a módosításhoz

Vilmos Kocsis

VelenceLours Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. 2484 Gárdony, Szűnyog utca 4.

Tárgy: Gárdony Településrendezési Tervének módosítása iránti kérelem

(753)

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Tóth István Polgármester Úr részére

2023. AUG. 30. *Kocsis Vilmos*

Tisztelt Képviselők, Tisztelt Polgármester Úr!

A VelenceLours Bt. képviseletében szeretném kezdeményezni Gárdony Építési Szabályzatának módosítását.

A cég tulajdonát képezi 1997-óta a Gárdony belterület 6404 helyrajzi számú (2484 Gárdony, Szűnyog utca 4., Garden Szálló) üdülőépület, udvar ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágú 12 380 nm területű ingatlan. Az ingatlanon régi faházak és központi épület található. Jelenlegi állapotuk nem felel meg az Üdültetés feltételeinek és 2023. év végéig kaptam haladékosan a faházak belső felújítására. A csatlakozó közművek is régiiek, a faházak felújítása és a közművek cseréje sajnos nagyon sokba kerülne, melyre nincs fedezete a cégnek.

Tekintettel arra, hogy üdültetésre nem tudom hasznosítani a faházakat a jövőben, az ingatlan más jellegű hasznosítását tervezem megvalósítani. Mivel egy összefüggő, nagy terület, szeretném megosztani. Elképzelésem szerint kb. fele részén, ahol a főépület található kertészetet létesítenék, a másik felén, ahol a faházak vannak, pedig tágas lakótelkeket alakítanék ki. Három utca határolja a területet és minden közmű elérhető.

A kertészeti tevékenység árudát (meglévő főépület) és egyévi növénytermesztést jelentene. Viszonteladóként értékesítem a gyümölcsfákat, dísnövényeket.

Jelenleg az ingatlan szabályozási terv szerinti besorolása - Út 4-1.9 1.2- alapján nem lehet kialakítani lakótelkeket, illetve lakóházakat. A környék rendezési terv szerinti besorolása nagyrészt üdülőterület, de a környék, mint például a szemben lévő Horgony utcai szakasz is vegyes övezeti besorolással bír (Vt 2-2.7.3.5), a Szűnyog utca 1. szám alatti 6406/1 helyrajzi számú ingatlan Vt 2-2.8.4.6 övezeti besorolású. A Nyíl utca pedig lakóövezeti besorolást kapott. Véleményem szerint illeszkedne a jelenlegi településképhez a változtatás.

A vegyes övezeti besorolásra történő módosítással lenne lehetőségem arra, hogy a kertészetet és a lakótelkeket is ki tudjam alakítani.

Kérelmem pozitív elbírálásában bízva, maradok tisztelettel:

Király Attila István
Király Attila István
ügyvezető

Gárdony, 2023. augusztus 21.

VelenceLours Bt.
2484 Gárdony, Szűnyog utca 4
Adószám: 22043323-2-07
Gárdony, 2023.08.21-én
e-mail: velenceLours@velenceLours.com