

7.)

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2023. szeptember 27. -én tartandó ülésére

a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása tárgyában a Gárdony (Agárd) 5415/5 hrsz.-ú közpark megnevezésű területet, 5415/6 hrsz.-ú sportterületet, 5416, 5418, 5420/10, 5420/8 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5414 hrsz.-ú Tópart utcát tartalmazó telektömb területén

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pro Rekreative Közhasznú Nonprofit Kft. ügyvezetője a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület részére vételi szándékot jelentett be az 5416 hrsz.-ú MEDOSZ épületet tartalmazó ingatlan melletti 5415/6 hrsz.-ú Önkormányzat tulajdonában lévő, sportterület megnevezésű ingatlan azon területére, melyet az 1970-es években a MEDOSZ épület területéhez kerítettek és az épület üzemeltetéséhez használtak. A területre a MEDOSZ épület tervezett felújítása és a felújítást követő működés miatt is szüksége van az üzemeltető Pro Rekreative Közhasznú Nonprofit Kft.-nek. A megvásárolni kívánt terület mértéke körülbelül 300 m².

Az érintett terület kerítése mellett a tóhoz vezető járda, mellette pedig zöldterület található. Az 5416/5 hrsz.-ú területet és a mellette lévő 5415/5 hrsz.-ú közpark megnevezésű területet a Szabályozási Terv Z2 jelű zöldterület övezetbe és közlekedési területbe sorolja. A vételi szándékkal érintett terület zöldterület övezetbe esik.

A tulajdonviszonyok rendezése esetén a megelőző telekalakításhoz szükséges a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv módosítása, a MEDOSZ épület területéhez kerített terület átsorolása a MEDOSZ épület területének „Ki” jelű különleges intézményi övezeti besorolásával azonosan.

A Településszerkezeti Terv a Szabályozási Tervvel egyezően a MEDOSZ területbe csatolt körülbelül 300 m² területet Z jelű zöldövezetbe sorolja, ezért a módosítás esetén új beépítésre szánt terület jön létre.

A változással, vételi szándékkal érintett területet az Önkormányzat nem használta és nem használja, 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 5415/5 hrsz.-ú közpark megnevezésű területtel kezdődően az Agárdi Hajóállomás előtti 5420/23 hrsz.-ú közpark megnevezésű területig tartó telektömbre kell meghatározni.

E telektömböt érintő területen a Tórend Kft., mint az 5420/10 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa is adott be módosításra irányuló kérelmet, az ingatlanon panziót kíván létesíteni, a tervezett épületet a jelenlegi Szabályozási Terven bejelölt építési helyet figyelembe véve, a Velencei-tó irányába eltolva kívánja megvalósítani, melyhez kéri a Szabályozási Tervlapon bejelölt 30 m-es parti sáv csökkentését 20 m-re.

A Szabályozási Terven jelölt 30 m-es parti sáv érinti még az 5418 hrsz.-ú, VVSI érdekeltségébe eső ingatlan 12m széles sávját, valamint az 5420/8 hrsz.-ú ingatlan Velencei-

tóval határos területét, mely „Ki” jelű, Különleges kikötő övezetbe sorolt és a parti sáv a három ingatlannál együtt kezelendő. A 30 m-es parti sáv ezen ingatlanok környezetén kívül nem jelenik meg további ingatlanok esetében, a HÉSZ rendelete a 36. § (24) bekezdésben pedig az alábbiak szerint rendelkezik: *„Azokon a területeken, ahol a szabályozási terv nem jelöli a parti sávot, ott épületet elhelyezni a tó jogi határától legalább 20 m távolságra lehet.”* Fentiek alapján javaslom a felsorolt három ingatlan esetében a 30 m-es parti sáv megszüntetését és az 5420/10 hrsz.-ú ingatlanon az építési hely kibővítését.

A tervezéssel érintett telektömbben lévő 5416 és 5418 hrsz.-ú, VVSI érdekeltiségébe tartozó ingatlanok esetében a Képviselő-testület korábban a 289/2021 számú határozatával a város egészét érintő felülvizsgálat idejére döntött e két ingatlan „Ki” jelű Különleges sport, szállás besorolás oktatás funkcióval történő kibővítéséről. Mivel a két ingatlan a tervezési terület tömbjébe esik, javaslom a funkció kibővítésére vonatkozó változás elintézését is.

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 5415/6 hrsz.-ú ingatlan körülbelül 300m² területének az 5416 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolása, az 5416 hrsz.-ú és az 5418 hrsz.-ú ingatlanok funkciójának kibővítése, az 5418, 5420/10, 5420/8 hrsz.-ú ingatlanokat érintő 30 m-es parti sáv megszüntetése és az 5420/10 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön arról is, hogy a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Az 5415/6 hrsz.-ú ingatlanból a kb. 300m² terület 5416 hrsz.-ú ingatlanhoz történő átsorolása esetén a módosítás során zöldterület igénybevétele miatt új beépítésre szánt terület jön létre, beépítésre szánt terület növelésével jár, beépítésre nem szánt zöldterületből beépítésre szánt besorolású terület alakul ki, máshol nem alakítható ki, ezzel kapcsolatosan a Képviselő Testületnek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 7. § (3) e) pontja alapján döntést kell hoznia, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

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 módosítások 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 (Agárd) 5415/5 hrsz.-ú közpark megnevezésű területet, az 5415/6 hrsz.-ú sportterületet, az 5416, 5418, 5420/10, 5420/8 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5414 hrsz.-ú Tópart utcát tartalmazó telektömb területén.

A módosítás során az 5415/6 hrsz.-ú sportterület megnevezésű ingatlan területéből az 5416 hrsz.-ú ingatlanhoz kerített körülbelül 300m² terület kerüljön szabályozásra az 5416 hrsz.-ú, MEDOSZ épületet tartalmazó ingatlan területéhez. Az 5416 és 5418 hrsz.-ú ingatlanok „Ki” jelű Különleges intézményi övezetének sport és szállás funkciója kerüljön kibővítésre oktatás funkcióval. Az 5418, 5420/10, 5420/8 hrsz.-ú ingatlanokat érintő 30 m-es parti sáv kerüljön megszüntetésre és az 5420/10 hrsz.-ú ingatlanon az építési hely kerüljön kibővítésre a Velencei-tó határától 20 m-re.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett területen az 5415/6 hrsz.-ú sportterület megnevezésű ingatlan területéből az 5416 hrsz.-ú ingatlanhoz kerített körülbelül 300m² terület rendezésének, az 5416 és 5418 hrsz.-ú ingatlanokon az oktatás funkció kialakításának és az 5420/10 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gárdony (Agárd) 5415/5 hrsz.-ú közpark megnevezésű területet, az 5415/6 hrsz.-ú sportterületet, az 5416, 5418, 5420/10, 5420/8 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5414 hrsz.-ú Tópart utcát tartalmazó 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 Gárdony (Agárd) 5415/5 hrsz.-ú közpark megnevezésű területet, az 5415/6 hrsz.-ú sportterületet, az 5416, 5418, 5420/10, 5420/8 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5414 hrsz.-ú Tópart utcát tartalmazó telektömb területén az 5415/6 hrsz.-ú sportterület megnevezésű ingatlan területéből az 5416 hrsz.-ú ingatlanhoz szabályozandó körülbelül 300m² területet érintő településrendezési eszközök módosítása során beépítésre szánt terület növelése történik, a tervezett célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

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:

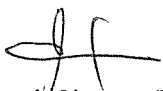
1. A tervezett módosítási javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A szabályozási terv módosításának költségei a kérelmezőket terhelik.

Határidő: Folyamatos

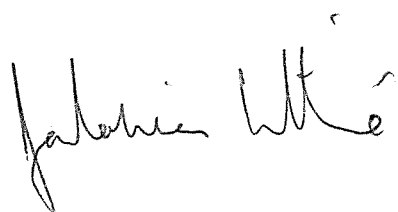
Felélő: Tóth István polgármester

Gárdony, 2023. szeptember 25.



Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

Tóth István
Polgármester



FELJEGYZÉS

Gárdony Város Képviselő-testülete részére

Gárdony (Agárd) 5415/5 hrsz-ú közpark megnevezésű területet, 5415/6 hrsz-ú sportterületet, 5416, 5418, 5420/10, 5420/8 hrsz-ú ingatlanokat és az 5414 hrsz-ú Tópart utcát tartalmazó telektömb területét 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 (Agárd) 5415/5 hrsz-ú közpark megnevezésű területet, 5415/6 hrsz-ú sportterületet, 5416, 5418, 5420/10, 5420/8 hrsz-ú ingatlanokat és az 5414 hrsz-ú Tópart utcát tartalmazó telektömb területét 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

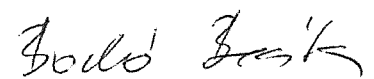
1. A tervezett módosítási javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat

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. szeptember 22.



Bodó Beáta
településtervező
TT 07-0368



Ertl Antal
településtervező
TT 07-0075

Polgármesteri Hivatal Gárdony - Titkárság

Feladó: Mahler Dániel <mahler.daniel@prorek.hu>
Küldve: kedd 2023. szeptember 19 10:19
Címzett: titkarsag@gardony.hu
Tárgy: VVSI telephely MEDOSZ épület beruházás, telekredezés
Mellékletek: k_042_2023_20230911.pdf

Tisztelt Tulics Katalin!

Mellékelten küldöm Deák Csaba ügyvezető úr Polgármester Úrnak címzett levelét, a VVSI telephelyen előkészítés alatt lévő beruházással kapcsolatban.

Megkeresésünk a szabályozási terv 7.1/1/M lapján feltüntetett 5415/6. helyrajzi számú, Z2 övezetbe tartozó telekrészt érinti.

Közreműködésüket ezúton is nagyon köszönjük.

Üdvözlettel:

Mahler Dániel

ProRekreatioe Közhasznú Nonprofit Kft.
2484. Gárdony, Tópart utca 17.
prorekreatioe.hu
mahler.daniel@prorek.hu
+36-30/346-2302



PRO REKREATIONE
Közhasznú Nonprofit Kft.

Gárdonyi Polgármesteri Hivatal
Tóth István polgármester

Ikt.szám: K/042/2023

Gárdony
Szabadság út 20-22.
2483
e-mail: titkarsag@gardony.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

A korábban történt előzetes egyeztetésünk alapján a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület, mint a Pro Rekreative Közhasznú Nonprofit Kft., valamint a 2484 Gárdony, Tópart u. 17. sz. alatti ingatlanok tulajdonosa, szeretné megvásárolni az Önkormányzat tulajdonában lévő MEDOSZ épület mögötti Gárdony 5415/6 hrsz.-ú ingatlanból az 1970-es években lekerített és az épület üzemeltetéséhez kapcsolódó területrészt. (Az 5415/6 hrsz.-ú ingatlanból a képviselőtestület hozzájárulása alapján 2021. október 20-i ülésén elfogadásra került a 333 m² nagyságú területrészt adás-vételi megállapodása. Ehhez kapcsolódik az általunk megvásárolni kívánt további területrészt a kerítéssel határolt részen belül.)

A terület megvásárlása a MEDOSZ épület tervezett felújítása, az ahhoz kapcsolódó közműhálózat felújítása, illetve a tervezett fűtés modernizálási munkálatok miatt vált szükségessé.

Kérem tisztelt Polgármester Urat, hogy a terület megvásárlásához szükséges, a hatáskörébe tartozó intézkedéseket szíveskedjék megindítani, különös tekintettel az övezeti határ módosítására, valamint a telekvásárlás folyamatára.

Segítségét előre is köszönöm!

Gárdony, 2023. szeptember 11.

Tisztelettel:

Pro Rekreative
Közhasznú Nonprofit Kft.
Szabadság út 20-22.
2483 Gárdony
Tópart u. 17.
2484 Gárdony
Telefon: (+22) 870-960
E-mail: titkarsag@gardony.hu


Deák Csaba
ügyvezető

2484 Gárdony, Tópart utca 17.
Telefonszám: (+22) 870-960
www.prorekreative.hu info@prorek.hu

KIVONAT
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. július 28-án megtartott testületi üléséről

- 4.) Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása a VVSI 5416 és 5418 hrsz-ú területekre vonatkozóan**
Előadó: Tóth István polgármester

Gárdony Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
289/2021. (VII. 28.) határozata
településszerkezeti terv és Helyi Építési
Szabályzat módosítása tárgyában a VVSI 5416
és 5418 hrsz-ú területekre vonatkozóan

Gárdony Város Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Gárdony Tópart utcai 5416 és 5418 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában. Hozzájárul, hogy az 5416 és 5418 hrsz-ú ingatlanok Ki jelű, sport, szállás besorolása kibővüljön az oktatás megnevezéssel és funkcióval. A Képviselő-testület az ingatlanokat érintő változással a Településszerkezeti Tervet, Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet a város egészére kiterjedő és folyamatban lévő felülvizsgálata során módosítja.

Határidő: Folyamatos
Felelős: Tóth István polgármester

Kmf.

Tóth István sk.
polgármester

Jankovics Zoltánné sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

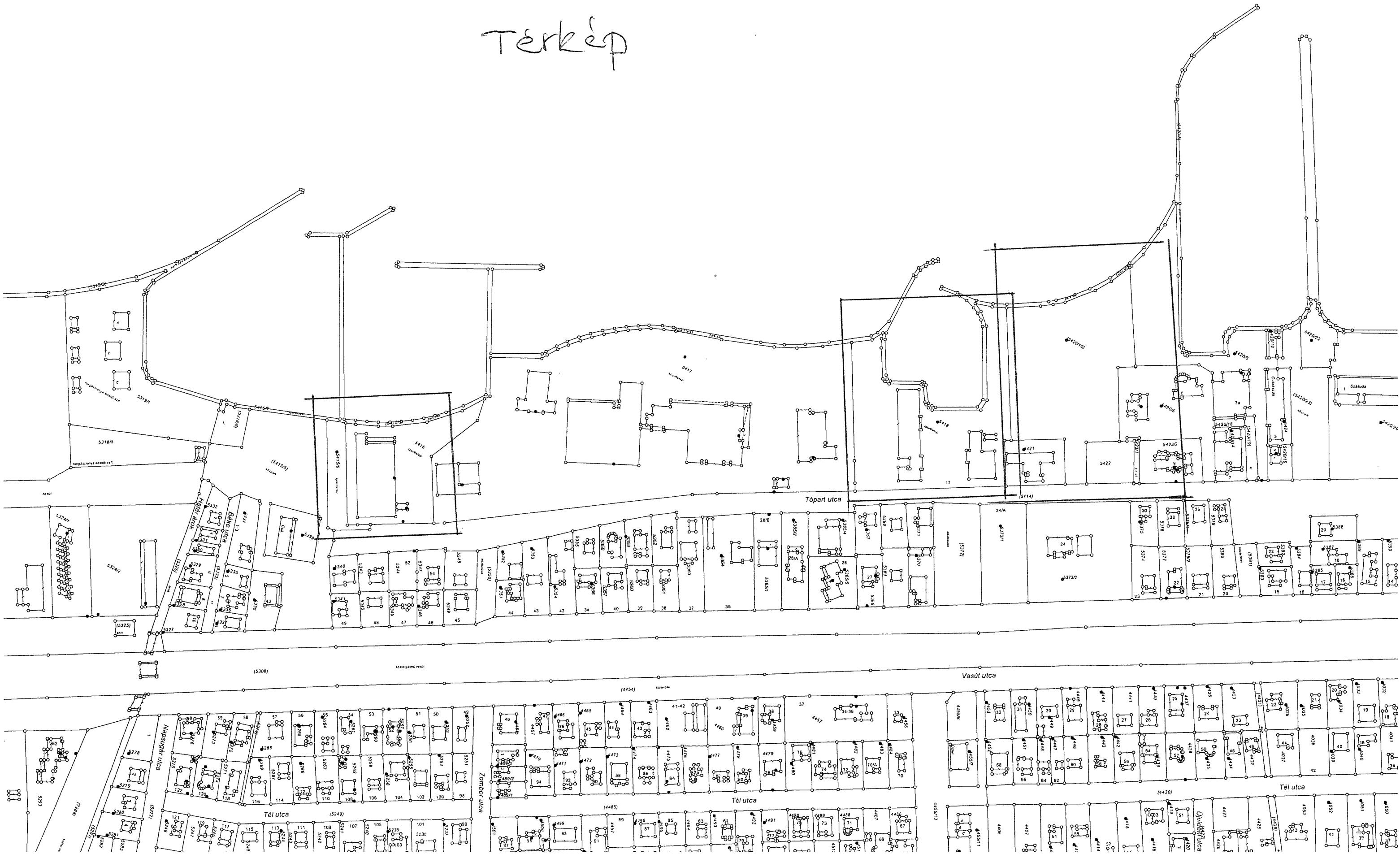

Horváth Brigitta
szervező
Gárdony, 2023. szeptember 26.



Vázrajz



Térkép



szabályozási terv

