

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) 3484/15 hrsz.-ú közpark megnevezésű területet tartalmazó telektömb területén

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Agárd Lux Kft. ügyvezetője az Agárd Balatoni út 60 számú, 3484/14 hrsz.-ú ingatlan területén tervezett beruházásához a 3484/15 hrsz.-ú, közpark megnevezésű területen tervezett parkolók létesítéséhez a 2023. 09. 25.-én érkezett kérelmében a Helyi Építési Szabályzat módosítását kezdeményezte.

A Balatoni út 60 számú, jelenlegi 3484/14 hrsz.-ú ingatlan korábban, telekalakítás előtt a 3489/1 hrsz.-ú (volt Nádas Étterem) és a 3484/14 hrsz.-ú ingatlanokból állt.

A Képviselő-testület korábbi kérelem alapján az 549/2022 (X. 26.) határozatával döntött a 3489/1 hrsz.-ú, Nádas Étterem helyén tervezett üzletközpont és lakások gépjármű parkolóinak kialakításához szükséges terület biztosításáról a 3484/15 hrsz.-ú, közpark megnevezésű területen és az 550/2022 (X. 26.) határozatával döntött az e területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosításáról a város egészére kiterjedő felülvizsgálat részeként.

A 3484/15 hrsz.-ú közpark megnevezésű terület változással érintett területét a Szabályozási Terv „P” jelű közlekedési- parkoló területbe és „Z1” jelű zöldterület övezetbe sorolja, ezért szükséges a módosítás. Javasolom a módosítás során parkoló terület kijelölését, így új beépítésre szánt terület nem jön létre.

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 3484/15 hrsz.-ú közpark megnevezésű területet tartalmazó 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.

A 3484/14 hrsz.-ú ingatlanon tervezett üzletközpont és lakások és a 3484/15 hrsz.-ú területen a parkolók kialakítására vonatkozó beruházás 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 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) 3484/15 hrsz-ú közpark megnevezésű területet tartalmazó telektömb területén.

A módosítás során a 3484/15 hrsz.-ú területen a 3484/14 hrsz.-ú ingatlan és a vasút közötti sávban a 3484/14 hrsz.-ú ingatlanon történő beruházás gépjármű parkolójának kialakításához szükséges terület biztosítására a „P” jelű közlekedési-parkoló terület és „Z1” jelű zöldterület övezetéből parkoló terület kerüljön kiszabályozásra.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett területen a 3484/14 hrsz.-ú ingatlanon történő beruházás és gépjármű parkolói kialakításának mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gárdony (Agárd) 3484/15 hrsz-ú közpark megnevezésű területet 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 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 kérelmezőt terhelik.

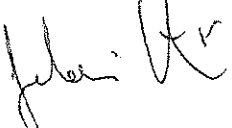
Határidő: Folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

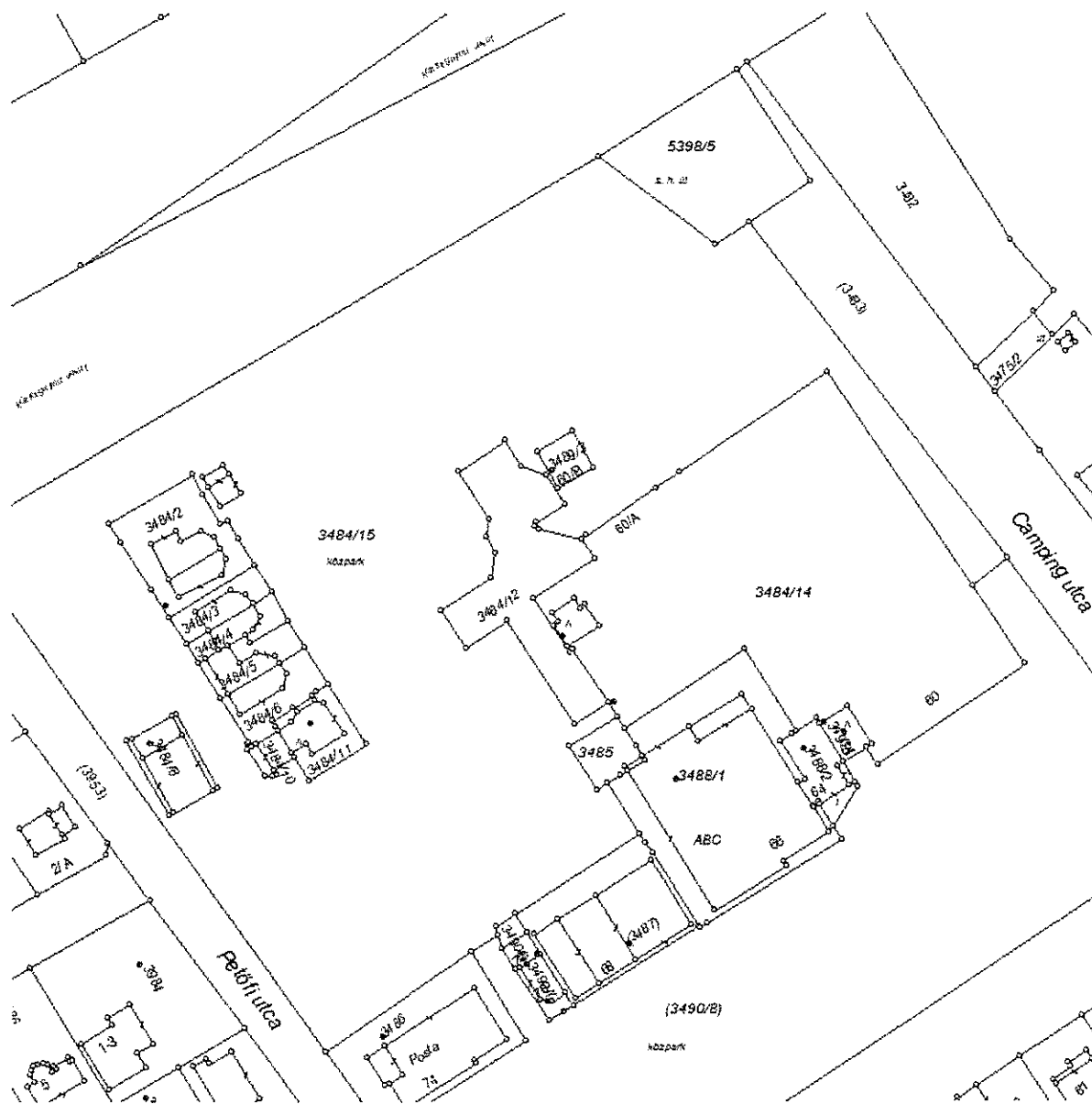
Gárdony, 2023. szeptember 26.


Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

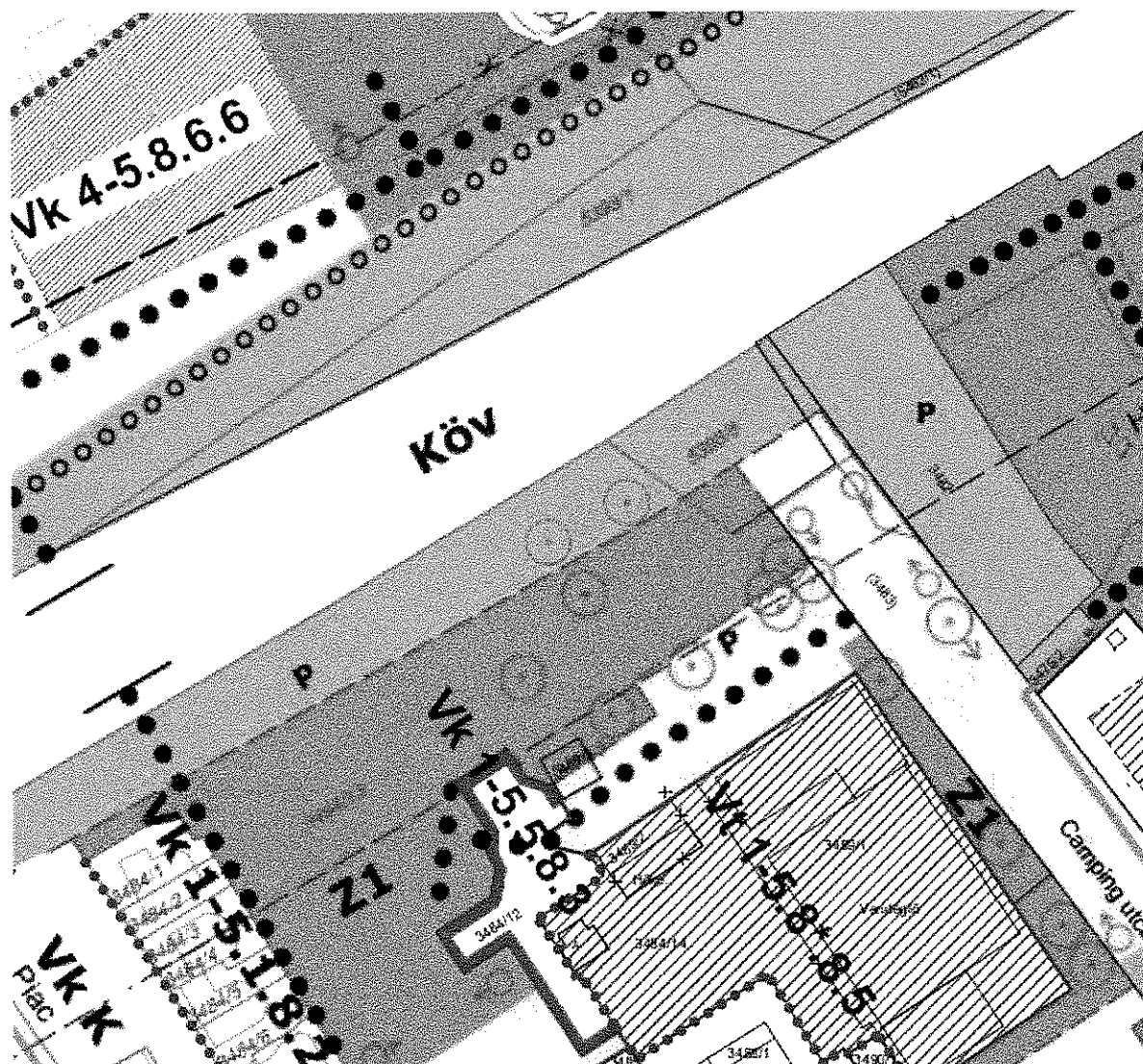
Tóth István
Polgármester



Térkép a területről:



Szabályozási Terv kivonata:



FELJEGYZÉS

Gárdony Város Képviselő-testülete részére

Gárdony (Agárd) 3484/15 hrsz-ú közpark megnevezésű területet tartalmazó telektömböt 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) 3484/15 hrsz-ú közpark megnevezésű területet tartalmazó telektömböt 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

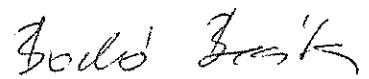
Alátámasztó javaslat

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

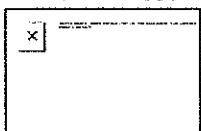


Ertl Antal
településtervező
TT 07-0075

Keilbach János - Gárdonyi Polgármesteri Hivatal

Feladó: zsolt pálmai <palmzsolt@gmail.com>
Küldve: hétfő 2023. szeptember 25 11:59
Címzett: keilbach@gardony.hu
Tárgy: Kérelem
Melléletek: Kérelem (4).pdf

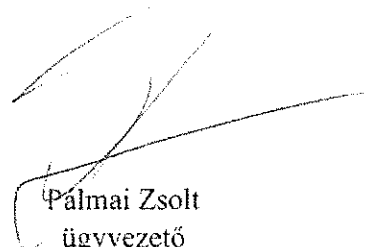
Pálmai Zsolt
Martin Gastro Kft
AVEON Invest Kft



Kérelem

Alulírott Pálmai Zsolt Tibor (Székesfehérvár, 1969.07.28. an.: Lendvai Julianna), mint az Agárd Lux Kft. (8000 Székesfehérvár, Börgöndi út 6. cj:07 09 033544) ügyvezetője kérem a tisztelt Képviselő Testületet, hogy az Agárd Lux Kft Agárd volt 3489/1 hrsz.-ú, telekalakítás után 3484/14 hrsz.-ú ingatlanán tervezett beruházásához a 3484/15 hrsz.-ú közpark megnevezésű területen tervezett parkolók kialakításához a Helyi Építési Szabályzatot módosítani szíveskedjék.

Tisztelettel:



Pálmai Zsolt
ügyvezető
Agárd Lux Kft

KIVONAT
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. október 26-án megtartott rendkívüli testületi üléséről

7.) Gárdony Agárd – Balatoni út 60. hrsz.: 3489/1, a Nádas étterem helyén tervezett üzletközpont és lakások külső gépjármű parkolóinak kialakításához szükséges terület biztosítása

Előadó: Tóth István polgármester

Gárdony Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
549/2022. (X. 26.) határozata
„Gárdony Agárd – Balatoni út 60. hrsz.: 3489/1,
a Nádas étterem helyén tervezett üzletközpont
és lakások külső gépjármű parkolóinak
kialakításához szükséges terület biztosítása”
tárgyában

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 3484/15 hrsz.-ú ingatlanon a 3489/1 hrsz.-ú telek ÉNy-i határa és a vasút között biztosítja a területet az Agárd Lux Kft. beruházásában megvalósuló üzletközpont OTÉK szerint szükséges külső parkolók kialakításához.

Határidő: folyamatos

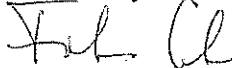
Felelős: Tóth István polgármester

Kmf.

Tóth István sk.
polgármester

Jankovics Zoltánné sk.
jegyző

A kiadmány hitelével:



Farkas Cecília
szervező

Gárdony, 2022. október 27.



KIVONAT
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. október 26-án megtartott rendkívüli testületi üléséről

7.) Gárdony Agárd – Balatoni út 60. hrsz.: 3489/1, a Nádas étterem helyén tervezett üzletközpont és lakások külső gépjármű parkolóinak kialakításához szükséges terület biztosítása

Előadó: Tóth István polgármester

Gárdony Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
550/2022. (X. 26.) határozata
„Gárdony Agárd – Balatoni út 60. hrsz.: 3489/1,
a Nádas étterem helyén tervezett üzletközpont
és lakások külső gépjármű parkolóinak
kialakításához szükséges terület biztosítása”
tárgyában

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 3484/15 hrsz.-ú ingatlanon az Agárd Lux Kft. részére szükséges parkoló biztosításához a Helyi Építési Szabályzatot és a Szabályozási Tervet a Város egészére kiterjedő felülvizsgálattal egyidejűleg módosítja.

Határidő: folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

Kmf.

Tóth István sk.
polgármester

Jankovics Zoltánné sk.
jegyző

A kiadmány hitelélül:



Farkas Cecília
szervező

Gárdony, 2022. október 27.

