

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. április 17. -én tartandó ülésére

a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása tárgyában a Gárdony Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út és a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömbre vonatkozóan

Tisztelt Képviselő-testület!

Koltai Viktor a Varsa Sport Kft. ügyvezetője a Gárdony Holdfény sétány melletti, 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő. A kérelem az ingatlan besorolásának Vt övezetre történő megváltoztatására irányul az övezeti paraméterek megtartása mellett. Az ingatlanon apartmanok építésével fejlesztést terveznek, melyet csak a módosított besorolás alapján tudnak megvalósítani.

A 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotelt tartalmazó ingatlan besorolása Üü 4-2.7.4.10 jelű üdülőházas üdülőövezet, 30% beépíthetőséggel, 12,5 m építménymagassággal, ezen értékek nem változnának. Az ingatlan közelében nemrég kialakított új fejlesztési területen szintén Vt övezeti besorolás került megállapításra.

Javasolom a kérelem támogatását, hogy az ingatlanon lévő épületek fejlesztése megújítása megtörténjen és az ingatlan újra hasznosításra kerüljön.

A módosítás során az alábbi változásokat javaslom még elvégezni:

A Holdfény sétány és a Varsa hotel ingatlanja közötti 6036/62 hrsz.-ú, a Szabályozási Terv szerint út besorolású trapéz alakú területre a városi úthálózatnak nincs szüksége, azt a 6036/61 hrsz.-ú ingatlanhoz lehet szabályozni.

A volt Varsa hotelt tartalmazó ingatlan tulajdonosai megszerezték az ingatlan mellett nemrég kialakított 6036/63 hrsz.-ú Vk övezeti besorolású területet, mely önállóan is alkalmas beépítésre, de ha a két ingatlant a tulajdonosok összevonják, úgy azonos övezeti besorolás alapján lenne lehetséges, ezért javaslom a 6036/63 hrsz.-ú ingatlan besorolásának Vt övezetre való megváltoztatását.

A volt Varsa hotel területéhez a Velencei-tó felőli oldalon 4 m körüli sávot hozzákerítettek az Önkormányzati tulajdonú 6036/65 hrsz.-ú Z2 besorolású közterületből, melyet rendezni szükséges.

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 Gárdony Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út, a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb és a 6036/65 hrsz.-ú közterület érintett szakasza figyelembevételével kell kijelölni. A változással összefüggésben zöldterület pótlás szükséges, helyét és mértékét a tervezés során kell meghatározni. Kérem a módosítás ügyében a döntés meghozatalát.

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 volt Varsa hotelt illető fejlesztés és a terület rendezésének mielőbbi megvalósíthatósága érdekében javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön arról is, hogy a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A 6036/65 hrsz.-ú, Z2 besorolású közterület 4 m-es szakaszának a 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel területéhez történő átsorolása esetén a beépítésre szánt terület növekszik, zöldterület igénybevétele miatt 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.

Határozati javaslat:

Gárdony Város Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Gárdony Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út és a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb és a 6036/61 hrsz.-ú ingatlan melletti 6036/65 hrsz.-ú közterület területén. A 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel területének övezeti besorolása „Üü” jelű Üdülőházas üdülőövezet helyett „Vt” jelű településközpont övezet legyen a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett. A 6036/61 hrsz.-ú ingatlan melletti 6036/63 hrsz.-ú terület „Vk” jelű központi vegyes övezeti besorolása szintén „Vt” jelű településközpont övezetre változzon. A Holdfény sétány és a Varsa hotel ingatlanja közötti 6036/62 hrsz.-ú, út besorolású trapéz alakú terület a 6036/61 hrsz.-ú ingatlanhoz kerüljön szabályozásra a 6036/61 hrsz.-ú ingatlan „Vt” besorolásával azonosan. A 6036/65 hrsz.-ú, „Z” jelű zöldövezet besorolású közterületből a volt Varsa hotel 6036/61 hrsz.-ú ingatlanjához kerített, körülbelül 4 m széles sáv a 6036/61 hrsz.-ú ingatlanhoz kerüljön szabályozásra a 6036/61 hrsz.-ú ingatlan „Vt” besorolásával azonosan. A változások során szükséges zöldterület pótlásának helyét és mértékét a tervezés folyamatában kell meghatározni.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett Gárdony Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út, a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömböt és a 6036/65 hrsz.-ú közterületnek a 6036/61 hrsz.-ú ingatlan melletti területét a 6036/61 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás és a terület rendezésének mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. 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 Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út, a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb és a 6036/65 hrsz.-ú közterületnek a 6036/61 hrsz.-ú ingatlan melletti területén a 6036/65 hrsz.-ú Z2 besorolású közterület megnevezésű ingatlan területéből a 6036/61 hrsz.-ú ingatlanhoz szabályozandó körülbelül 4 m-es sáv területét érintő településrendezési eszközök módosítása során a település beépítésre szánt területének 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 kérelmezőt terheli.

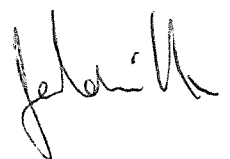
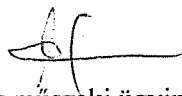
Határidő: Folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2024. április 15.

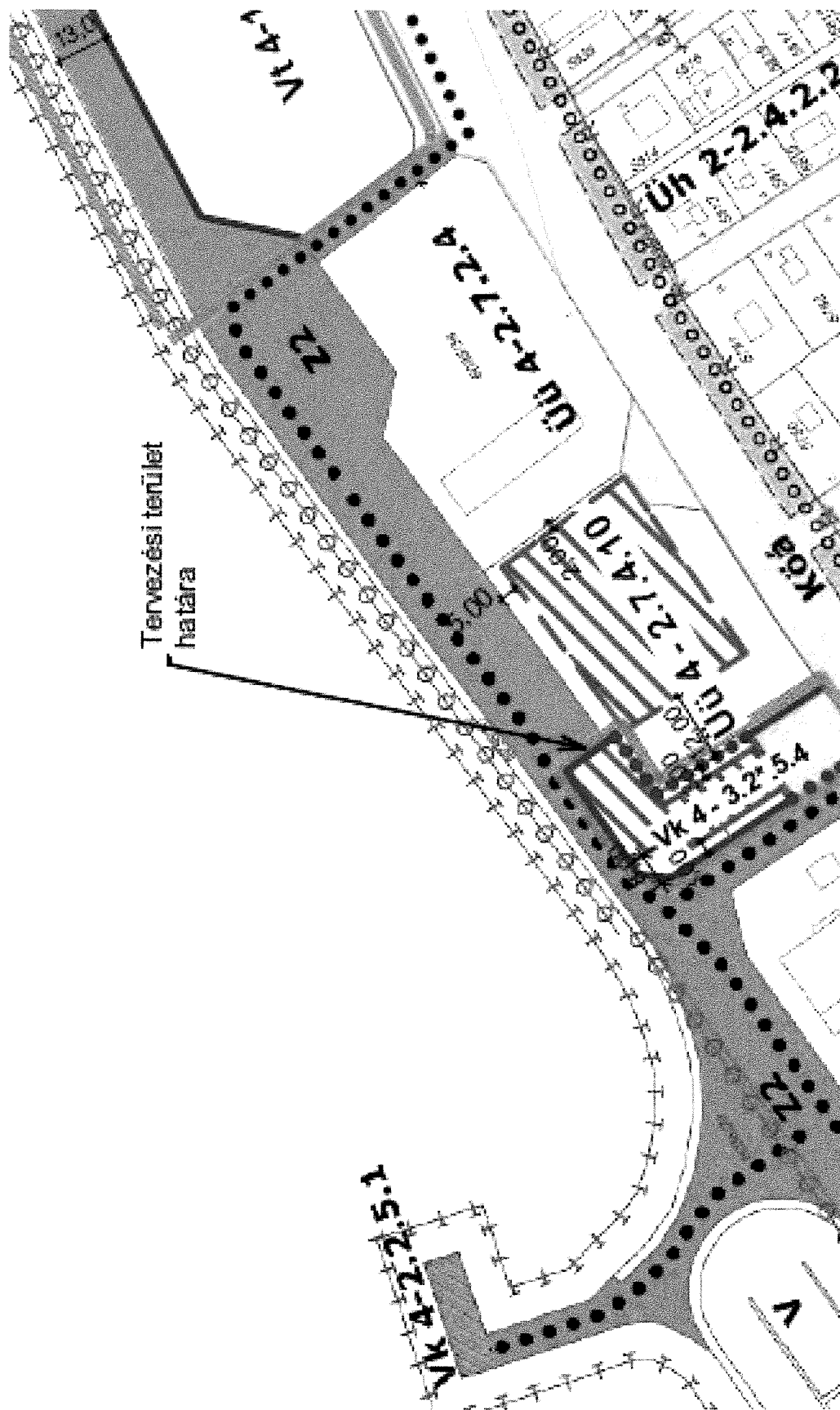
Tóth István
Polgármester

Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

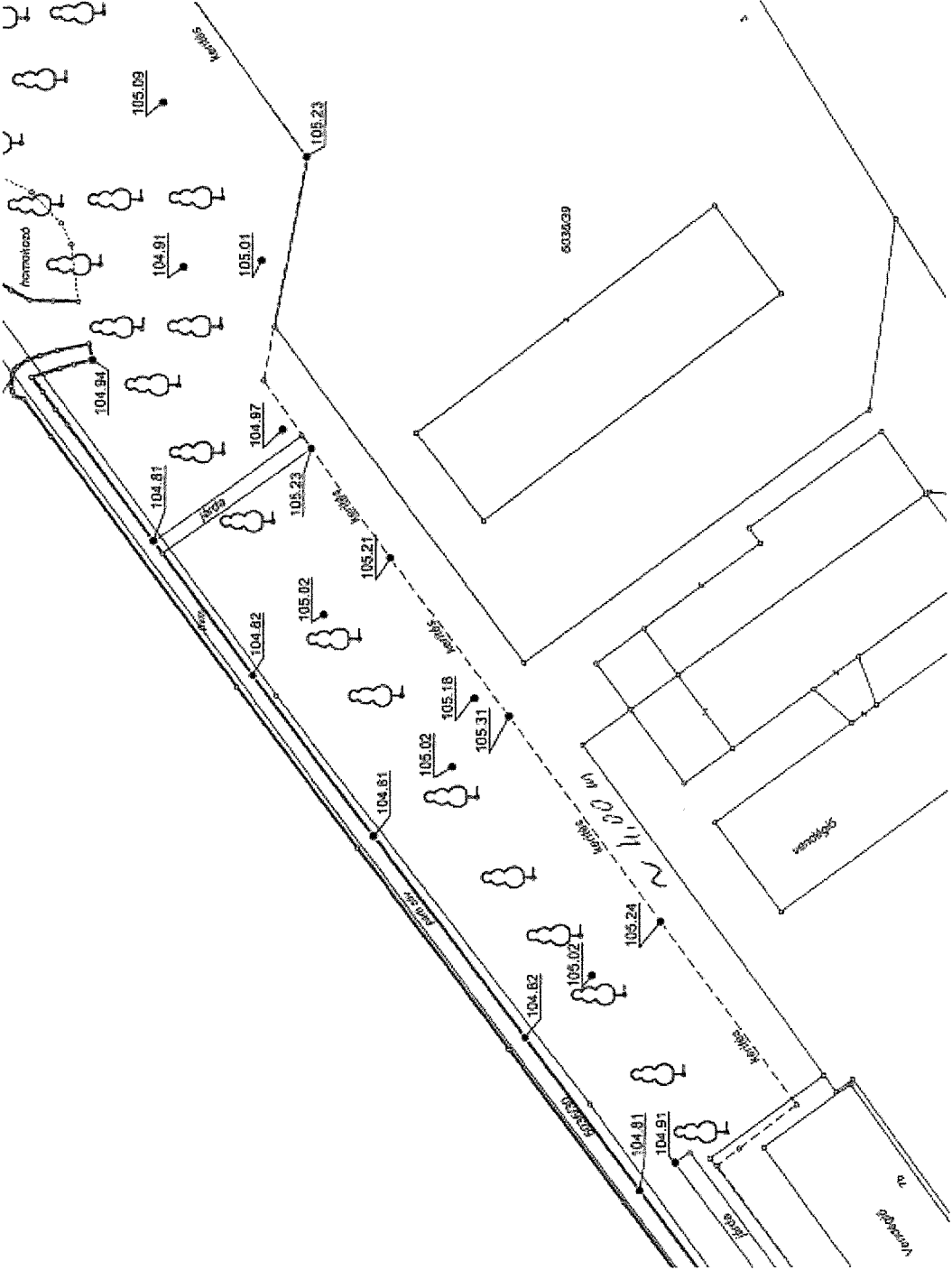


Térkép a területről:





Kerítés bemérése:



FELJEGYZÉS

Gárdony Város Képviselő-testülete részére

**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 az alábbi hat területet érintően:

1. Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út és a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területén;
2. Gárdony, Tópart utca 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területeket tartalmazó telektömb területén;
3. Agárd Gallér utca melletti 6331/53, 6331/54 hrsz.-ú ingatlanok, a 6330 hrsz.-ú árok, a 6331/7 hrsz.-ú út, a 6331/84 hrsz.-ú út, a 6331/8, 6331/40 ingatlanok, a 6336/4, 6336/5, 6336/7, 6336/1, 6336/2 hrsz.-ú utak és közterületek és a 6336/6, 6331/83 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területén;
4. Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területén;
5. Gárdony, Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területén;
6. Agárd, Őrház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb, valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlant tartalmazó területén.

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 területekre 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

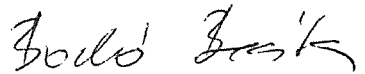
Alátámasztó javaslat tervezési területenként

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, 2024. április 15.



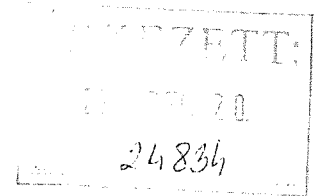
Bodó Beáta
településtervező
TT 07-0368



Ertl Antal
településtervező
TT 07-0075

XII.20. V. L. K. M.

Tárgy: Varsa Apartmanház – HÉSZ módosítás iránti kérelem

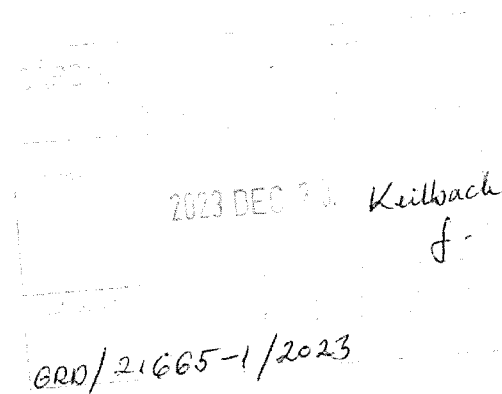


Kérelmező:

Varsa Sport Kft

2011 Budakalász, Márton Áron u. 28.

(Cg. 13-09-199815, Asz: 26739115-2-13)



Tisztelt Polgármester úr!

A korábban összefoglalt a volt Hotel Varsát érintő fejlesztési terveinkkel összhangban kérjük a HÉSZ módosítását a meglévő övezeti besorolás egyéb paramétereinek megtartása mellett. Az Üü besorolás helyett Vt besorolást szeretnénk. Tekintve hogy a közvetlen közelünkben lévő új fejlesztési terület is Vt besorolású, ez nem jelent jelentős változást a területen.

indoklás: E nélkül a projekt jelen gazdasági körülmények között (amennyire előre látunk és prognosztizálni tudunk az elkövetkezendő 5 évben) biztosan nem kivitelezhető gazdaságosan. Az átsorolást követően az építési engedélyek birtokában 2024-ben el tudjuk kezdeni az építkezést és így lehetővé válik, hogy a későbbiekben értékesíteni kívánt apartmanokat (azokat, melyeket nem tartunk meg folyamatosan szálláshely szolgáltatás céljából) 5 %-os áfával tudjuk értékesíteni.

Milyen előnye származik ebből a városnak?

Elindul a fejlesztés, megszépül a sétány közvetlen környezete, 5 vagy akár 10 évvel hamarabb keletkezik IPA ill. IFA bevétele a városnak.

A továbbiakat illetően bármiben szívesen állunk rendelkezésükre, a megbeszélések folytatására!

Tisztelettel

Koltai Viktor János

ügyvezető

Varsa Sport Kft

Áttele:

2023. XII.20.

Gárdony, 2023. 12.18.

