

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. április 17. -én tartandó ülésére

Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása tárgyában az 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

Tisztelt Képviselő-testület!

Tódor József és Tódorné Hriczu Enikő az Agárd Gallér utca melletti 6331/53 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő. A kérelem az ingatlan „Vt” településközponti övezeti besorolásának megtartásával a Szabályozási terven az ingatlan területére jelzett „Z2” jelű zöldterület megszüntetésére, az építési hely megváltoztatására és az övezetben kialakítható minimális 2000 m²-es telekterület csökkentésére vonatkozik.

A 6331/53 hrsz.-ú ingatlan a Gallér utca és a 6330 hrsz.-ú árok mentén helyezkedik el, egy lakásos lakóházzal beépített, besorolása „Vt” jelű településközpont övezet 30% beépíthetőséggel, 7,5 m építménymagassággal. Az ingatlan területén az árok felőli oldalon a kérelemben is írt „Z2” jelű zöldterület 14 m széles, mely a telek területét csökkentené. Az ingatlan területére a Szabályozási Terven építési hely került kijelölésre.

Javasolom a kérelem támogatását, a 6331/53 hrsz.-ú ingatlan területéből a Z2 jelű zöldterület törlését, új építési hely meghatározását és a kialakítható telekterület csökkentését.

A módosítás során az alábbi változásokat javaslom még elvégezni:

A 6331/53 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos módosítás érinti a mellette lévő, szintén Vt övezeti besorolású 6331/54 hrsz.-ú ingatlant, az építési helyek összhangját meg kell teremteni. A 6331/53 hrsz.-ú ingatlan D-i határa mentén lévő 6331/7 hrsz.-ú út nem a kérelemmel érintett 6331/53 hrsz.-ú telek területéből került kiszélesítésre, a 6331/7 hrsz.-ú út mellett D-i oldalon kialakult a 6331/84 hrsz.-ú út terület, ezért a valós állapotnak megfelelően szükséges megváltoztatni az ott tervezett utat. Az út helyének változása miatt érintett a 6330 hrsz.-ú árok, az árok melletti 6331/40 hrsz.-ú legelő besorolású terület, a 6331/8 hrsz.-ú ingatlan, a 6331/54 hrsz.-ú ingatlan, valamint érintettek lehetnek 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.

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 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 magába foglaló telektömb területére kell kijelölni. A 6331/53 hrsz.-ú ingatlan területéből a „Z2” jelű 14 m-es zöldterület törléssel 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 felsorolt helyrajzi számú ingatlanok rendezésének mielőbbi megvalósíthatósága érdekében javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön arról is, hogy a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A 6331/53 hrsz.-ú ingatlan területéből a „Z2” besorolású zöldterület megszüntetése és „Vt” besorolású településközpont területbe csatolása 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 Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával az 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. A 6331/53 hrsz.-ú ingatlan területéből a „Z2” jelű zöldterület kerüljön törlésre, az ingatlan „Vt” településközpont övezetének megtartásával, új építési hely meghatározásával és a kialakítható telekterület mértékének csökkentésével. A 6331/53 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos módosítás során a mellette lévő, szintén Vt övezeti besorolású 6331/54 hrsz.-ú ingatlanon az építési helyek kialakításának összhangját meg kell teremteni.

A 6331/53 hrsz.-ú ingatlan D-i határa mentén lévő 6331/7 hrsz.-ú út szélesítéseként a 6331/7 hrsz.-ú út mellett D-i oldalon kialakult 6331/84 hrsz.-ú út területét a valós állapotnak megfelelően szükséges megváltoztatni és tovább tervezni. Az út helyének változása miatt érintett a 6330 hrsz.-ú árok, az árok melletti 6331/40 hrsz.-ú legelő besorolású terület, a 6331/8 hrsz.-ú ingatlan, a 6331/54 hrsz.-ú ingatlan, valamint érintettek lehetnek 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. A változások során szükséges zöldterület pótlásának helyét és mértékét a tervezés folyamatában kell meghatározni.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett 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

telektömböt 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 kijelölt telektömb területén a településrendezési eszközök módosításával a 6331/53 hrsz.-ú ingatlan területéből a „Z2” besorolású zöldterület megszüntetése és a 6331/53 hrsz.-ú ingatlan területének besorolásával azonosan „Vt” besorolású településközpont övezetbe vonása 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.

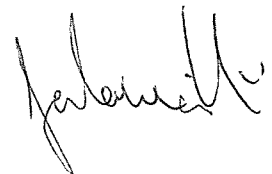
Határidő: Folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2024. április 16.

Tóth István
Polgármester

Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



Térkép a területről:



A Szabályozási Terv hatályos kivonata



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 javaslom 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

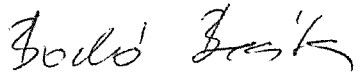
Alátámasztó javaslat tervezési területenként

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

Keilbach János - Gárdonyi Polgármesteri Hivatal

Feladó: József Tódor <todorjosef2014@gmail.com>
Küldve: csütörtök 2024. március 28 11:47
Címzett: keilbach@gardony.hu
Tárgy: Fwd: Kérelem
Mellékletek: 20240306_120240.jpg

Üdvözlöm Keilbach Úr!

Korábban felvetett lehetőségként szeretném módosítani a kérelmünk 3. pontjában szereplő oszthatósági minimum követelményét 600 m²-re csökkenteni:

3. A VT besorolás megtartása mellett kérnénk a telek oszthatóságának minimum követelményét 2000 m²-ről, 800 m²-re csökkenteni.

Kérem jelezzen vissza, amennyiben lehetséges és nem okoz késedelmet az elbírálási folyamatban, vagy 04.03.-án tervezem ez ügyben a felkeresését ha szükségesnek látja.

Előre is köszönöm:
Tódor József
+36-70/4147632

T. J. H. M.

2024 JAN 25
625/1155/1/2024

KÉRELEM

Tisztelt Önkormányzat/Építési és Műszaki Csoport!

A következő módosítási kérelmeket szeretnénk, ha megvizsgálnák és elfogadnák az Agárd 6331/53 hrsz.-ú telekkel kapcsolatosan:

1. A telek keleti oldalán (a patak mellett) a HÉSZ 14 méteres sávon "Z2"-s besorolást határoz meg, valamint 6m építési vonal/oldalkert szélességet ír elő.
- Kérjük ennek a besorolásnak az átminősítését, valamint a 6m sáv 0-ra csökkentését, mivel a telek határ mellett egy 6m-es út és egy patak található.
2. A telek többi határvonalánál előírt méreteket, szeretnénk egységesen 5 méterre módosítani.
3. A VT besorolás megtartása mellett kérnénk a telek oszthatóságának minimum követelményét 2000 m²-ről, 800 m²-re csökkentetni.

Megjegyezném, hogy aktív környezetvédők család vagyunk, ezért a "Z2" besorolás módosítását nem a fák kivágása miatt kérvényezzük. Sőt, a lehető legkisebb mértékben kívánunk a zöld területhez hozzányúlni.

Agárd, 2021. 10. 06.

Köszönettel:

Tódor József

Tórné Hriczu Enikő

GÁRDONYI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Iktatás dátuma:	Ügyintéző:
2024 JAN 25.	Keillőch
Iktatószám:	Melléklet
625/1155/1-2/2024	1/1155/1-2/2024

Tisztelt Önkormányzat !

Kérjük a korábbi-fenti kérelem egyszerűsített eljárásban való elbírálását és a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosítását. Az egyszerűsített eljárás során felmerülő településtervezői díj megfizetését vállaljuk.

Agárd, 2024. 01. 19.

Köszönettel:

Tódor József

Tórné Hriczu Enikő

GÁRDONYI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Iktatás dátuma:	Ügyintéző:
2024 JAN 25.	Keillőch
Iktatószám:	Melléklet
625/1155/1-1/2024	1/1155/1-1/2024