

16.)

ELŐTERJESZTÉS

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

a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása tárgyában az Agárd Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területén

Tisztelt Képviselő-testület!

Kovács Norbertné Árpásy Anikó az Agárd Álmos vezér utca és Hunyadi utcák közötti 4720 hrsz.-ú ingatlan megosztásához a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő. A kérelem szerint az ingatlanból két telket, szeretne kialakítani, egyet az Álmos vezér utcára és egyet a Hunyadi utcára rendezve.

A 4720 hrsz.-ú ingatlan két utcára nyílik, területe 1600 m² felett van, „Üh” jelű üdülőövezetbe sorolt, a telektömbben ezen ingatlan kivételével a telkek csak egy utcára nyílnak, fele mélységűek, a kérelmezett módosítás is ennek megvalósítását célozza. Az övezeti besorolás szerint telekalakítás során a telek területének mértéke 550 m² kell legyen, a telek szélessége minimum 16 m, a telek mélysége minimum 30 m. A 4720 hrsz.-ú telek hossza az Álmos vezér és Hunyadi utcák között 54-55 m között alakul, a további telkek mélysége a telektömbben 27-28 m között alakul. A 4720 hrsz.-ú ingatlan megosztása az övezetre előírt 30 m-es telekmélység miatt nem volt engedélyezhető.

Javasolom a kérelem támogatását, hogy az Álmos vezér és Hunyadi utcák között fekvő 4720 hrsz.-ú ingatlan megosztása megvalósuljon.

A módosítás során az övezeti besorolás megtartása mellett a telkek mértékére vonatkozó paraméterek megváltoztatása szükséges a telektömbben kialakult állapot szerinti telekmélység meghatározásával.

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 Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területére kell kijelölni.

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 Agárd Álmos vezér utca és Hunyadi utca között 4720 hrsz.-ú ingatlant érintő változás 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.

Határozati javaslat:

Gárdony Város Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával az Agárd Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területén. A módosítás során az övezeti besorolás megtartása mellett a telkek mértékére vonatkozó paraméterek megváltoztatása szükséges a telektömbben kialakult állapot szerinti telekmélység figyelembevételével.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett Agárd Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömböt a 4720 hrsz.-ú ingatlan tervezett megváltoztatásának 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 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.

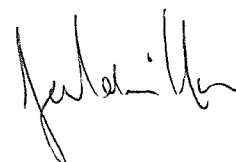
Határidő: Folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2024. április 16.

Tóth István
Polgármester

Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



Térkép a területről:



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 területet 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, Örház 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

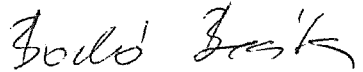
Alátámasztó javaslat tervezési területenként

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

M.M. Kovács

Előzetes engedély

Gárdony Város Polgármesteri Hivatala
2483 Gárdony
Szabadság u.

2024.03.11.
GKS-2024/4769

Kovács Norbertné Árpásy Anikó
8000 Székesfehérvár
Torockó u. 32.
tel: 30/2469554
e-mail: ancsarpa@gmail.com

POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPOLGÁRTARTÓ	
2024. MARE 11.	Ügyintéző: Kállós G.
GKS/4769-2/2024	

Tisztelt Önkormányzat! Tisztelt Polgármester úr!

Ezúton szeretném kérelmezni, hogy Gárdony város teljes területét érintő HÉSZ módosítása helyett, a Gárdony, Agárd településrész, 4720 hrsz-ú ingatlant érintő építési övezet paramétereit egyedi egyszerűsített eljárásban szíveskedjenek módosítani aszerint, hogy a meglévő 4720 hrsz telek 2 telekre osztható legyen. (egyik a Hunyadi u. felől, másik az Álmos Vezér u felől)

Ezúton vállalom, ha a módosítást követően az Agárd 4720 hrsz-ú telek 2 részre megoszthatóvá válik, ezen építési övezetet érintő módosítás tervezési költségét átvállalom.

Várom mielőbbi válaszát.

Székesfehérvár, 2024. 03. 07.

Kovács Norbertné Árpásy Anikó

Tisztelettel: Kovács Norbertné Árpásy Anikó

